

Velkommen til

Gråtrostvegen 58B, 7082 Kattem

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Gråtrostvegen 58B
7082 Kattem

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 300 000,-	**BRA/BRA-i**	61 / 55 m²
Omkostninger	kr	9 496,-	**Soverom**	1
Totalpris inkl. omk.	kr	2 309 496,-	**Boligtype**	Leilighet
Andel fellesgjeld	kr	362 182,-	**Eierform**	Andel
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	2 671 678,-	**Byggeår**	1978
Felleskostnader pr. mnd.	kr	6 860,-	**Etasje**	3

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Marthe Alvilde Frantzen
Salgsleder/Eiendomsmegler

+47 938 25 260
marthe.frantzen@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Gråtrostvegen 58B, 7082 Kattem

Registerbetegnelse
Andelsnr. 66 i USTMYRA BORETTSLAG, org.nr. 950041145, Trondheim kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	2 662 182,-
Prisantydning	kr	2 300 000,-
Andel fellesgjeld	kr	362 182,-
Omkostninger	kr	9 496,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	2 671 678,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 682 378,-

Omkostninger
Forhåndsprøving forkjøpsrett TOBB kr 8 406,-
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 7 900,-
HELP Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for Boligeiere kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 9 496,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 6 860,- pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnad renter 617
Oppvarming og varmt vann 754
Felleskostnad avdrag 734
Felleskostnad driftsdel 3 661
Felleskostnad avdrag 164
Felleskostnad renter 376
Tilleggsytelser: Tillegg elektroniske fellesavtaler 554
Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk. Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått.

Borettslagets fellesgjeld
Borettslagets fellesgjeld er på kr 91 741 768,- pr 12-02-2026

Renter og avdrag
Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 90517277389, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 12.02.2026: 2.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 46
Saldo per 12.02.2026: 70 040 543
Andel av saldo: 276 509
Første termin/første avdrag: 30.06.2019 (siste termin 31.12.2048)
Fastrente

Lånenummer: 90517413452, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 12.02.2026: 5.3% pa.
Antall terminer til innfrielse: 46
Saldo per 12.02.2026: 21 701 225
Andel av saldo: 85 673
Første termin/første avdrag: 30.06.2025 (siste termin 31.12.2048)
Flytende rente

Sikringsordning
Ansvar for felleskostnader i borettslag: Andelseiere er ansvarlig for å dekke borettslagets kostnader. Dette gjøres ved betaling av månedlige felleskostnader. Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. Borettslaget har tegnet sikring, i henhold til borettslagsloven, mot denne type tap. Leverandør av sikring: Klare Finans AS. Varighet av avtalen / oppsigelsesvilkår: Gjensidig oppsigelsestid med 6 mnd skriftlig varsel. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av sikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Sikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med sikringstaker dersom sikrede ikke oppfyller de krav som er stilt. Mer info om sikringsordningen: http://klarefinans.no/tjenester

Forretningsfører
TOBB*
Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om borettslagets/sameiets/boligaksjelagets budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven, og er også tilgjengelig hos megler og på oppdragets hjemmeside.

Areal
BRA - i: 55 m²
BRA - e: 6 m²
BRA totalt: 61 m²
TBA: 12 m²

Meglers kommentar til areal:
Det er ingen vesentlige avvik mellom byggetegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av leiligheten.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
1

Eierform
Andel
Eierforholdet reguleres av Lov om burettslag av 06.06.03 nr. 39. I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne borett til en bestemtbolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at resterende andelseiere må dekke dette.

Boligtype
Leilighet

Etasje
3

Parkering
Felles utvendig biloppstillingsplass.

Borettslaget eier 163 parkeringsplasser i parkeringskjeller.

Ledig garasjeplass tildeles av TOBB etter oppsigelse. Tildelingen skjer etter søknadsdato. Andelseiere betaler ikke innskudd for garasjeplass i Ustmyra Borettslag. Egne regler for fremleietakere. Ved tildeling av plass betales omkostninger til TOBB.

Søknad om garasjeplass sendes til TOBB.

Det er innført privatrettslig parkering i borettslaget. For å kunne parkere på anviste plasser utendørs må bilnummeret være registrert. Gjesteparkering må også registreres i SmartOblat.

Ta kontakt med styret i borettslaget for mere informasjon om ordningen.

Det er tilrettelagt for el-billader i parkeringskjelleren, samt felles el-billader på utvendig biloppstillingsplass.

Borettslagets eiendom
Gnr. 176, Bnr. 174, Trondheim kommune.
Felles tomt for borettslaget.

Byggeår
1978 ifølge takstmann.

Innhold
Kjelleretasje.
Eksternt bruksareal: Bod.

3. etasje.
Internt bruksareal: Entré, bad, soverom, stue og kjøkken.

Standard
2. etasje.
Entré:
Laminat på gulv, tapet på vegger, malt flate i himling.
Innredning: Skyvedørsgarderobe.

Bad:
Flis på gulv, sokkelflis og baderomsplater på vegger, malt panel i himling.
Innredning: Dusjhjørne med dusjdører og dusjgarnityr montert på vegg. Veggmontert WC. Kran og avløp for vaskemaskin.
Baderomsinnredning: Servant med underskap og speil.

Soverom:
Laminat på gulv, malte panelplater på vegger, malt betong i himling.
Innredning: Garderobeskap.

Stue:
Laminat på gulv, malte panelplater på vegger, malt betong og plater i himling.

Kjøkken:
Laminat på gulv, malte panelplater på vegger, malt betong i himling.
Innredning: Kjøkkeninnredning med plane fronter og laminert benkeplate. Ventilator. Kran og avløp for og oppvaskmaskin.

Dette iht. beskrivelse fra takstmann.

Beliggenhet
Flott beliggenhet på Kattem. Boligen ligger i et rolig og barnevennlig boligstrøk med gangavstand til Heimdal.

Området byr på barnehager, Åsheim barne- og ungdomsskole, Kattem barneskole, ny dagligvarebutikk Coop Extra, italiensk restaurant, idrettsanlegg m.m. Hyppige bussavganger inn til Sentrum av Trondheim med metrobussen. Gangavstand til nærmeste busstopp.

Nærhet til Heimdal med de aller fleste servicefunksjoner bl.a. bank, post, lege, apotek, vinmonopol og treningssenter.

Kort vei til Lundåsen/Saupstad med Saupstad skisenter som inngangsport til Bymarka med helårs turterreng. Det er ca. 10-15 min til Tiller hvor du har City Syd og Tillertorget med de aller fleste servicefunksjoner og shoppingsmuligheter.

Adkomst
Fra Heimdal Sentrum følger man Heimdalsvegen sørover mot rundkjøringen og tar opp Kattemsskogen. Ta deretter inn Lisbet Nypans vei og ta til høyre i krysset etter Prix. Gråtrostvegen kommer da tredje til høyre.

Det vil bli skiltet i regi av Eiendomsmegler 1 ved felles visninger.

Byggemåte
Bygningen, som er ei boligblokk, er oppført i 1978 og er på 4 etasjer + kjelleretasje.
Grunnmur er oppført i betong. Etasjeskillere er av betong. Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning, fasadeplater og teglstein. Saltakskonstruksjonen er tekket med taksteinsformede metallplater. Vinduer med 2- lags isolerglass og utvendig aluminiumskledning.

Dette iht. beskrivelse fra takstmann.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2 % eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest for rehabilitering, nye balkonger, utvending boder og omdisponering av fellesrom datert 18.08.2008.

Det er utstedt ferdigattest den 29.06.1976.

Det er ustedt ferdigattest for riving av eksisterende boder og oppsetting av nye datert 19.11.2025.

Oppvarming
Elektrisitet og fjernvarme.

Det er ikke inngått avtale om Norgespris på strøm for boligen.

Informasjon om Norgespris:
https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris/id3089310/?expand=factbox3113088

Energimerking
Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

Internett- og tv-leverandør
Kollektiv avtale med TELIA

Adgang til utleie
Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset adgang til å leie ut leiligheter i borettslag jfr. lov om borettslag §§ 5-5 og 5-6.

Radon
Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.

Regulering
Eiendommen ligger i et område som i henhold til kommuneplanens arealdel 2022-2034 er avsatt til framtidig bebyggelse og anlegg.

Eiendommen ligger i et regulert område avsatt til boliger jf. gjeldende reguleringsplan med plan ID og navn:
- r1081j Kattem Oust, boligfelt E og F (25.7.1975)
- r20100068 Myrstadvegen 1 og 3, Åsheim skole og idrettsanlegg (25.8.2011) Gang-/sykkelveg
- r20100068 Myrstadvegen 1 og 3, Åsheim skole og idrettsanlegg (25.8.2011) Idrettsstadion

Igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen med plan ID og navn:
- r20210043 Kongsvegen 27, 29 og 31
Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 628 551,- for 2024
Sekundærverdi kr 2 514 203,-.

Andel felles formue
kr 18 820,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 11-02-2025

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av bankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.
Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at bud eller forbehold i bud skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen.Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget.
Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

Overtakelse
Overtakelse kan ikke finne sted før borettslaget har godkjent ny andelseier eller eventuelt er godkjent etter loven.

Forkjøpsrett/godkjenning
Andelseier(e) kan kun eie en andel. Andelseier må selv bebo leiligheten. Kun fysiske personer kan eie andel. Stat, kommune, fylkeskommune m.fl. kan likevel eie andel
eller andeler opp til 10% av andelene i borettslaget, der det er fem eller flere andeler. Det kan være fastsatt i vedtektene at stat, kommune, fylkeskommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og
dessuten arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte, kan eie opp til 20% av andelene i tillegg. Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier.
Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, så er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres i den forbindelse oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Forkjøpsretten er under forhåndsprøving. Kontakt megler.

Eier
Iuliia Zalozna

Heftelser og servitutter
Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettshaverne for bl.a. felleskostnader.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.
Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Det er vedtatt et generelt forbud mot dyrehold i borettslaget. Det kan gis dispensasjon fra dette ved søknad til styret. Alle som har dyr plikter å registrere dyreholdet hos borettslaget. Søknad om dispensasjon av dyrehold og registrering rettes til styret.

Borettslagets økonomi ved utgangen av 2025 i følge regnskapet:
- Årsresultatet viser et underskudd på kr 3.010.111 ,-
- Disponible midler på kr 2 252 613 ,-
- Budsjettert årsresultat for 2025 viser et underskudd på kr - 835.637,-

Servicesentralens økonomi ved utgangen av 2024 i følge regnskapet:
- Årsresultatet viser kr 0,-
- Egenkapital på kr 6.107.054,-
- Budsjettert årsresultat for 2025 viser kr 0,-

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,5 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).
Markedspakke med digital annonsering kr 16 900,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 2.093 ,-
Fotograf kr. 2.500 ,-
Tilstandsrapport kr. 9.300 ,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger, samt forsikringsløsninger til selger og kjøper
- HELP Forsikring, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Broker by Visma, som leverer elektroniske løsninger for budgivning, digitalt oppgjørsskjema og digital overtakelsesprotokoll*)
- Ambita/Norkart/Infotorg, som leverer informasjon om eiendommen, samt elektronisk tinglysing
- Signicat, som leverer digitale løsninger for signering av dokumenter, bl.a. kjøpekontrakt
- Takstfirma
- Fotograf
- Stylist

*) I den digital overtakelsesprotokollen så vil kjøper (via Broker by Visma) tilbys ulike leverandører av alarm/strøm/bredbånd, og hvilke/antallet leverandører avhenger av eiendommens beliggenhet.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i forbindelse med eiendomshandelen, bl.a. strømleverandører, boligalarm m.v.

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre, som er eiere av meglerforetaket. SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre tilbyr finansieringstjenester til selger/interessenter/kjøper i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/takst
Utført av Andre Krogstad i Fyksen Takst den 13-02-2026.
Takstmannens kommentar til areal: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2):
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Utvendig > Andre utvendige forhold
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Vannbåren varme
- Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning - 2
- Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Avtrekk

Helse, miljø og sikkerhet:
Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og interessenter oppfordres til å lese og sette seg grundig inn i alt salgsmateriell.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 12 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Selger opplyser blant annet om følgende i egenerklæringen:
Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja.
Ufaglært arbeid:
1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Beskrivelse av arbeidet: Nye vannrører, nye avløpsrører, ny membrann, flis på gulvet, varmekabler,son arbeid var gjort av faglært personer privat ikke gjennom firma, Nye baderomsinnredning(WC, vasken, dusj sone, ny takkplater(som tåler fukt), baderomsveggplater den type arbeid ble gjort på egen hånd.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja. Ny membran i hele badrommet og forbedret sluk i dusjen.

Tekniske installasjoner:
Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja.
Ufaglært arbeid:
1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Beskrivelse av arbeidet: Ny avløps og vannrører på badet og kjøkkenet, instalert vannsikring på kjøkkenet, koblet ny oppvaskmaskin, arbeiede var gjort privat av faglært person.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
- Ja. Lekasje fra radiatoren på kjøkkenet ca. 10 år siden.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja.
Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016
Firmanavn: borettslaget hatt ansvar for dette
Beskrivelse av arbeidet: borettslaget som tok ansvar for å fikse lekasje.

Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja.
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016
Firmanavn: borettslaget hatt ansvar for dette
Beskrivelse av arbeidet: Byttet radiator på kjøkkenet Borettslaget hatt ansvar for dette.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
Ufaglært arbeid:
1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Beskrivelse av arbeidet: Varmekabel på badet, ny stikk kontakt på kjøkkenet , arbeide var utført av faglig person men privat.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvarkan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring ombudgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Vedlegg
- Tilstandsrapport datert 13.02.2026
- Selgers egenerklæring datert 16.02.2026
- Energiattest
- Vedtekter
- Husordensregler
- Ferdigattest datert 18.08.2008.
- Ferdigattest datert 29.06.1976.
- Godkjenning for rivning av eksisterende boder og oppsetting av nye
- Byggegodkjente tegninger
- Regnskap borettslag og servicesentralen
- Innkalling og protokoll fra borettslaget 2025
- Innkalling og protokoll fra servicesentralen
- Parkering
- Regulering med bestemmelser
- Situasjonskart
- Nabolagsprofil

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

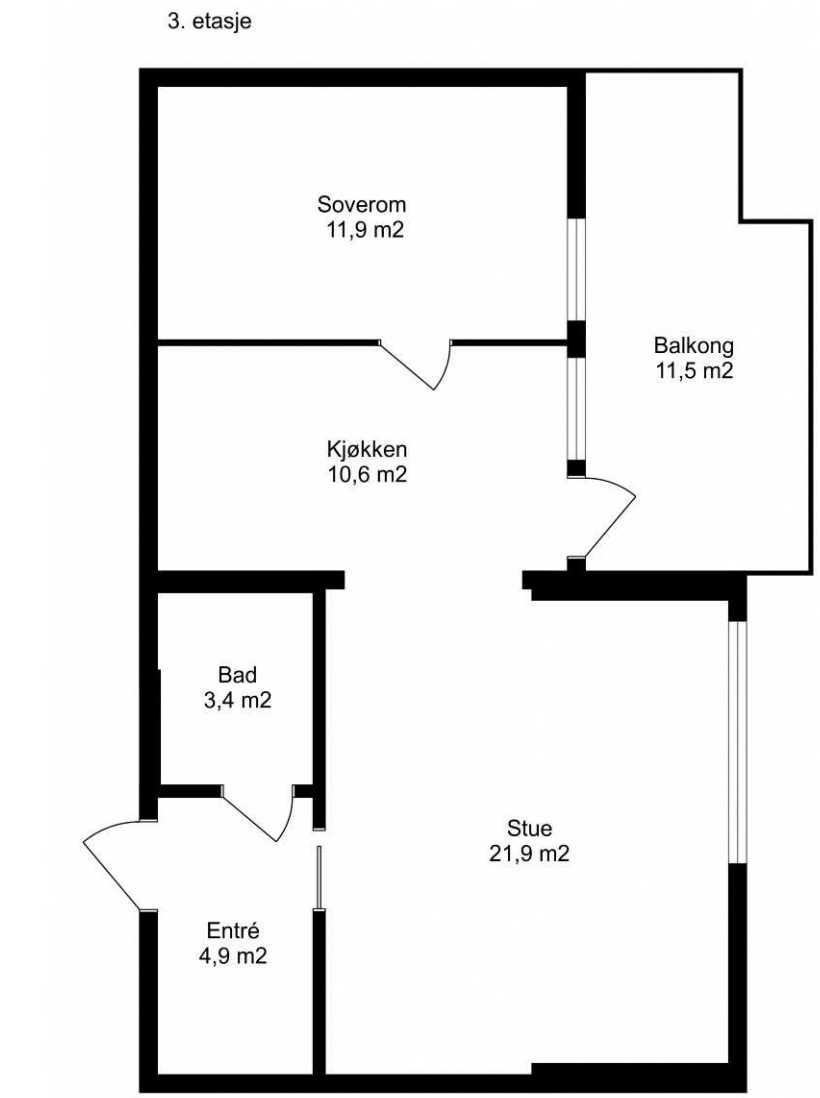
Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Marthe Alvilde Frantzen
Salgsleder/Eiendomsmegler
Telefon: 938 25 260
E-post: marthe.frantzen@em1.no

Avdeling
EiendomsMegler 1 Heimdal
Besøksadresse: Anne Ekrens veg 6, 7080 Heimdal
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim

Plantegning



FYKSEN TAKST

Dette er ikke en plantegning i målestokk, men en skisse for å vise arealdisponeringen i boligen.
Rom-arealene på tegningen er ca nettoareal og må ikke forveksles med boligens totale bruksareal (BRA).

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



En innbydende og moderne 2-roms andelsleilighet på Kattem.



Leiligheten er på hele 61kvm BRA og byr på store oppholdsrom.





Spiseplassen finner sin naturlige plass i forbindelse med kjøkkenet.



Fra spiseplassen har men utgang til vestvendt balkong.



Nydelig utsikt fra leiligheten.



Romslig vestvendt balkong på hele 11,5 kvm.



Her har man rikelig med plass til ønsket utemøblement.



Balkongen byr på gode solforhold og fin utsikt.



Her har man alt inkludert i felleskostnadene.



Moderne og pent kjøkken fra 2025.



Kjøkkenet har rikelig med skap- og benkeplass.



Innbydende bad oppgradert i 2025.



Badet er oppgradert med tidsriktige farger og materialer.



Stort og romslig soverom på hele 11,9 kvm.



Det er montert stor og praktisk garderobeløsning på soverommet.



Romslig gang med praktisk skyvedørsgarderobe.



Borettslaget har en felles sykkelbod.



Fasade.

Tilstandsrapport

Gråtrostvegen 58B , 7082 KATTEM
TRONDHEIM kommune
gnr. 176, bnr. 174
Andelsnummer 66

Sum areal alle bygg: BRA: 61 m² BRA-i: 55 m²



Befaringsdato: 13.02.2026 **Rapportdato:** 17.02.2026 **Oppdragsnr.:** 14482-2359 **Referansenummer:** OH1492

Autorisert foretak: Fyksen Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** André Krogstad

FYKSEN TAKST

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rapportansvarlig

André Krogstad
Uavhengig Takstingeniør
andre@fyksentakst.no
970 09 883

Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Gråtrostvegen 58B , 7082 KATTEM
Gnr 176 - Bnr 174
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

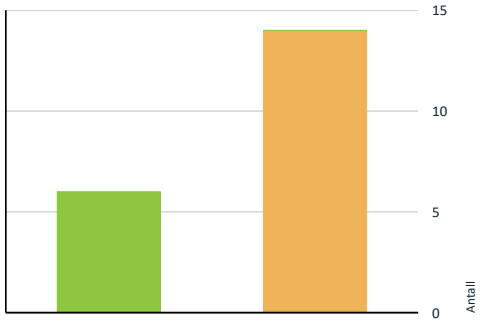
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Gråtrostvegen 58B , 7082 KATTEM
Gnr 176 - Bnr 174
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme Gå til side

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning - 2 Gå til side

Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1978

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med utvendig aluminiumskledning og 2-lags isolerglass.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Vindu på stue tar i karm.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Justering av stue vindu bør utføres.

TG 1 Dører

Boligen har ytterdør av ukjent alder og balkongdør datert 2006.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkongen ble utvidet og rehabilitert i 2008 i følge byggesak. Terrassedekket består av massivtre. Gulvet er belagt med terrassebord. Rekkverket består av plater og metall. Avrenning skjer via takrenne i fremkant. Tettesjiktet er skjult under tremmegulvet og lot seg ikke kontrollere.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

TG 2 Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater er av varierende alder. Det er laminat på gulv, malte panelplater og tapet på vegger og malt flater i himlinger.

Gråtrostvegen 58B , 7082 KATTEM
Gnr 176 - Bnr 174
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere består av støpt betong.
Ved stikkprøver registreres høydeforskjeller på ca +- 5 mm ved måling av hele rom.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avviket ble målt på stue.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører av ukjent alder.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Badet er oppusset i 2025. Ingen dokumentasjon om rommets oppbygning foreligger.

Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har sokkelfliser og baderomsplater. Taket har panel.

Vurdering av avvik:
• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

- Platene er montert feil mtp. vanntetthet. Det er skrudd synlig i platene, dette svekker vanntettheten vesentlig. Videre det benyttet feil type bunnskinne. Plateskjøtene ved WC er ikke ordentlig sammenføyd. Hjørnelister er forsøkt ettermontert/limt/skrudd fast.

Konsekvens/tiltak
• Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Montering av dusjkabinett anebfales som et kompenserende tiltak.



3. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Sokkellist for dusjhjørne er tett mot flislagt gulv, dette for å hindre at dusjvann kommer utenom dusjsone. Da badet kun har et sluk som er plassert inne i dusjsone, har evt. vannsøl/lekkasjevann utenom dusjsone ingen avrenningsmulighet, vannet kan da renne ut på gulv i tilstøtende rom

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne av ukjent modell/produsent. Slukets utforming skjuler eventuell membran og mansjett.
Baderomsplatene utgjør tettesjiktet på veggene.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Som omtalt er badeomsplatene ikke fagmessig montert, vanntettheten er derfor svært usikker. Videre er flere av rørgjennomføringene i gulv/vegg ikke fagmessig utført mpt. vanntetthet.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

Dusjkabinett anbefales frem til neste oppussing.



3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning: Dusjhjørne med dusjdører og dusjgarnityr montert på vegg. Veggmontert WC. Kran og avløp for vaskemaskin.
Baderomsinnredning: Servant med underskap og speil.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Videre er lokket på WC bøyd.

Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Bytte av lokk på WC anbefales.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk med tilluftspalte under dørblad.

Gråtrostvegen 58B , 7082 KATTEM
Gnr 176 - Bnr 174
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kontroll av tiltstøtende konstruksjon må utføres ved oppussing av rommet. Skjulte skader kan ikke utelukkes.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning - 2

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Overløpet i vasken er ikke korrekt montert.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Overløpet må monteres korrekt for å unngå vannskader.



Overløp fra vask er ikke tett.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning: Kjøkkeninnredning med plane fronter og laminert benkeplate. Ventilator. Kran og avløp for og oppvaskmaskin.

Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Avtrekkshette over stekesone, tilkoblet byggets ventilasjonsanlegg.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Ved enkel funksjonstest med et lett papir påvises svakt avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Evt tiltak på avtrekket må gjøres i samråd med borettslaget da dette er et sentralstyrt anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannrør av kobber er fra byggeår, stoppekran er plassert i kjeller. Vannstopper med føler er montert i kjøkkenbenken.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Eier opplyser at det er uført arbeid på anlegget av ufaglærte.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

TG 2 Avløpsrør

Det er synlig avløpsrør av plast fra byggeår og oppussing i nyere tid.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Eier opplyser at det er uført arbeid på anlegget av ufaglærte.

Konsekvens/tiltak
• Anlegget bør sjekkes av fagperson.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har sentralstyrt mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Det er tilluftsventiler i vinduskarmer og yttervegger.

TG 2 Vannbåren varme

Boligen har vannbåren varme i radiatorer, rørfordelingen er plassert i kjeller. Ledningsnettet er fra byggeår, men radiatorene er fra moderne tid.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Elektrisk anlegg

Gråtrostvegen 58B , 7082 KATTEM
Gnr 176 - Bnr 174
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det elektriske anlegget er av varierende alder. Det er 3 stk. sikringsskap som er plassert i felles trapperom, det er ukjent hvilket som tilhører denne boligen. Spørsmål til eier settes til ukjent da ingen opplysninger er gitt.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Nei Eier opplyser at det er uført arbeid på anlegget av ufaglærte/vennetjenester.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det foreligger ikke dokumentasjon/samsvarserklæring på det elektriske anlegget, iht krav om dokumentasjon av el-anlegg gjelde fra 1.1.1999.

    På bakgrunn av dette samt anleggets alder og påviste avvik, anbefales det en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget og innhenting/utarbeidelse av dokumentasjon/samsvarserklæringer.

Tilstandsrapport

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Gråtrostvegen 58B , 7082 KATTEM
Gnr 176 - Bnr 174
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

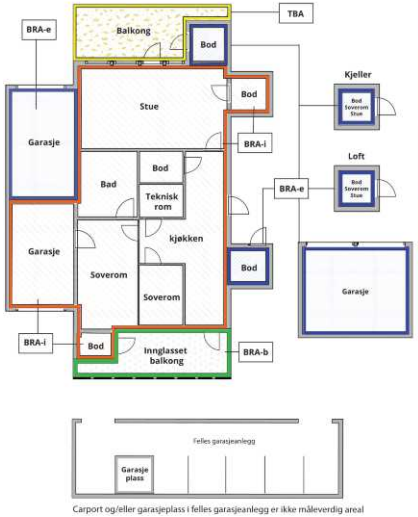
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
3. Etasje	55			55	12
Kjelleretasje		6		6	
SUM	**55**	**6**			**12**
SUM BRA	**61**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Entré, bad, soverom, stue, kjøkken		
Kjelleretasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Gråtrostvegen 58B , 7082 KATTEM
Gnr 176 - Bnr 174
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.2.2026	André Krogstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	176	174		0	36950.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Gråtrostvegen 58B

Hjemmelshaver
Ustmyra Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/USTMYRA BORETTSLAG	950041145			Zalozna Iuliia

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
66

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	17.02.2026	Det oppfordres at eiers egenerklæringsskjema med vedlegg leses og kontrolleres.	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Energirapport			Gjennomgått		Nei
Standardbeskrivelse			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.02.2026	
2	17.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Gråtrostvegen 58B , 7082 KATTEM
Gnr 176 - Bnr 174
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

bankID SIGNERT 16.02.2026
Zalozna, Iuliia

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Iuliia Zalozna

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2019
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Gråtrostvegen 58B
7082 KATTEM

5001-176/174/0/0

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• Ja

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Nye vannrører, nye avløpsrører, ny membrann, flis på gulvet, varmekabler,son arbeid var gjort av faglært personer privat ikke gjennom firma, Nye baderomsinnredning(WC, vasken, dusj sone, ny takkplater(som tåler fukt), baderomsveggplater den type arbeid ble gjort på egen hånd

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Ny membran i hele badrommet
Forbedret sluk i dusjen

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Ny avløps og vannrører på badet og kjøkkenet, instalert vannsikring på kjøkkenet, koblet ny oppvaskmaskin, arbeiede var gjort privat av faglært person

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Ja**

lekasje fra radiatoren på kjøkkenet ca. 10 år siden

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

   Firmanavn: borettslaget hatt ansvar for dette

   Beskrivelse av arbeidet: borettslaget som tok ansvar for å fikse lekasje

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

   Firmanavn: borettslaget hatt ansvar for dette

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet radiator på kjøkkenet Borettslaget hatt ansvar for dette

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Varmekabel på badet, ny stikk kontakt på kjøkkenet , arbeide var utført av faglig person men privat.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?
- **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

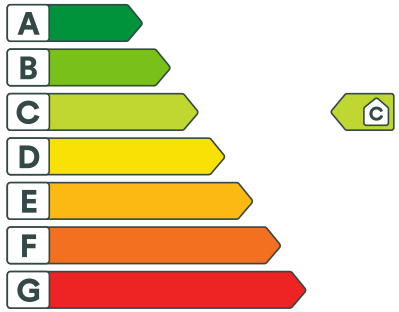
Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

enova

Energiattest

Adresse	
Gråtrostvegen 58D, 7082 KATTEM	
Dato for energimerking **15.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-259536**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **182475556**
Gårdsnummer **176**	Bruksnummer **174**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0301**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1978**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **55,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **55,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **116,49 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **122,48 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **11 984 kWh**

Gråtrostvegen 58D, 7082 KATTEM

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Gråtrostvegen 58D, 7082 KATTEM

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Brukertiltak

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 8: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 13: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 16: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 22: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

TRONDHEIM KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
Holtermanns veg 1 – 7000 Trondheim
Telefon 32000

SAK NR.: B 853/76

Ved alle henvendelser oppgi sak nr. og byggested.

Utbyggingsavd. for Kattem - Oust,
TOBB
Postboks 588
7001 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

GJENPART

BYGGESTED	Gråtrostvegen 1 - 33 og 2 - 64
BYGGHERRE	Utbyggingsavd. for Kattem - Oust, TOBB
BYGGEARBEIDETS ART	Rekkehus og boligblokker.

Ovennevnte byggearbeid er godkjent av bygningsrådet 29.6.1976
og arbeidet er utført i sammen med de tegninger som er godkjent. .....
Arbeidet er besiktiget .....

Det er ikke funnet forhold som er i strid med betingelsene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser.

I henhold til bygningslovens § 99 gis det herved ferdigattest.

Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. bygningslovens § 93.

Trondheim bygningskontroll den..... 8/5-1978

.....

TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret

Delegasjonssak nr: FBR FER 2966/08

ROJO arkitekter AS
Kongens gate 89

N-7012 TRONDHEIM

FERDIGATTEST

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Erik Prestmo	04/12202 oppgis ved alle henvendelser	Sondre N. Andvik	18.08.2008

Gråtrostvegen 1-64, ferdigattest for rehabilitering, nye balkonger, utvendige boder og omdisponering av fellesrom

Byggested: **Gråtrostvegen 1-64** Gnr.: **176** Bnr.: **174**
Ansvarlig søker: **ROJO arkitekter AS**
Tiltakshaver: **Ustmyra Borettslag**
Tiltaksart: **§93. Arbeid som krever byggetillatelse**
Bygningstype: **Boligblokk**

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningsloven § 8 og Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Deres anmodning om ferdigattest er mottatt byggesakskontoret 06.08.2008.

I følge plan- og bygningsloven § 99 skal ferdigattest gis når tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser. Innsendt dokumentasjon bekrefter at tiltaket er ferdig utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser for øvrig.

VEDTAK:

ANMODNINGEN OM FERDIGATTEST GODKJENNES.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak i delegasjonssak nr. FBR IR 1330/04 og FBR IP 2719/05.

Det vises til plan- og bygningsloven § 99.

Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret 7004 TRONDHEIM
Besøksadresse: Erling Skakkes gate 14
Telefon: +47 72542500 Telefaks: +47 72542511 Organisasjonsnummer: NO 989 091 565
E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesak

142136/08

TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjïelte

Byggesakskontoret
Dokumentnr.: BYGG-24/83021-8

PKA ARKITEKTER AS

Brattørgata 5
7010 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Gunnar Drage	BYGG-24/83021 oppgis ved alle henvendelser	Tor Kalland Wigum	19.11.2025

Gulspurvvegen, Ringduevegen og Gråtrostvegen, ferdigattest for rivning av eksisterende boder og oppsetting av nye

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	176/174/0/0
Ansvarlig søker:	PKA arkitekter AS
Tiltakshaver:	USTMYRA BORETTSLAG

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner søknaden om ferdigattest.

Vi viser til plan- og bygningsloven § 21-10.

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Gunnar Drage
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg: situasjonsplan
tegninger, nye

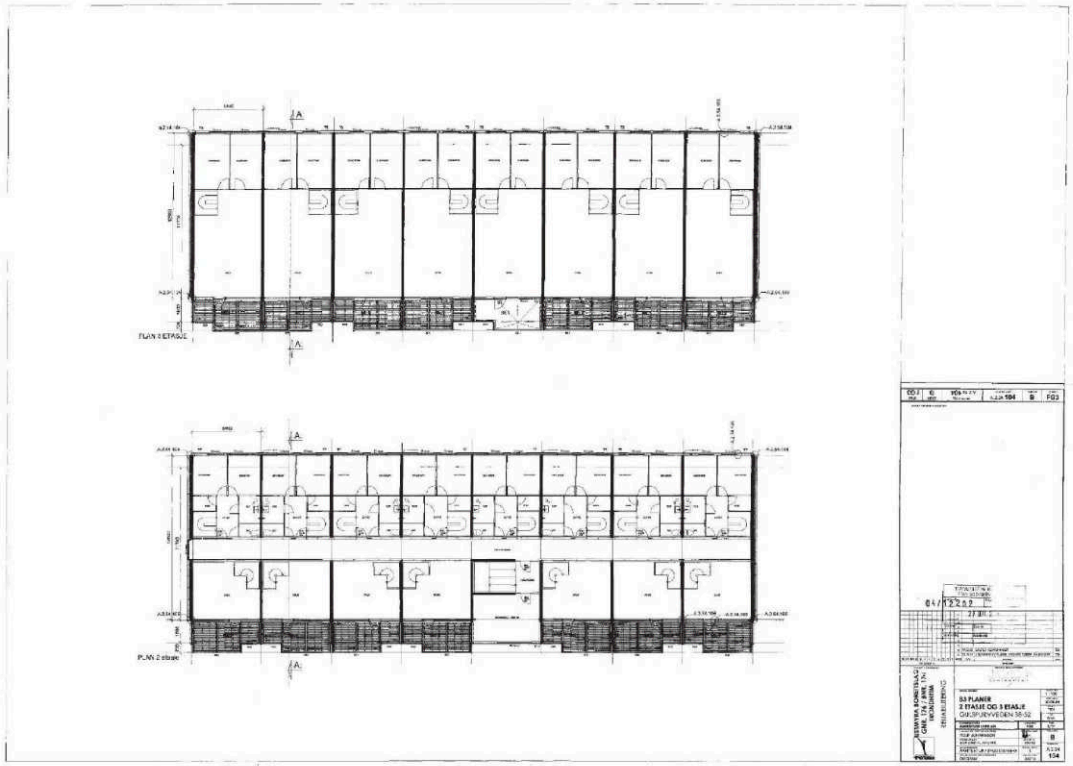
Kopimottaker: USTMYRA BORETTSLAG

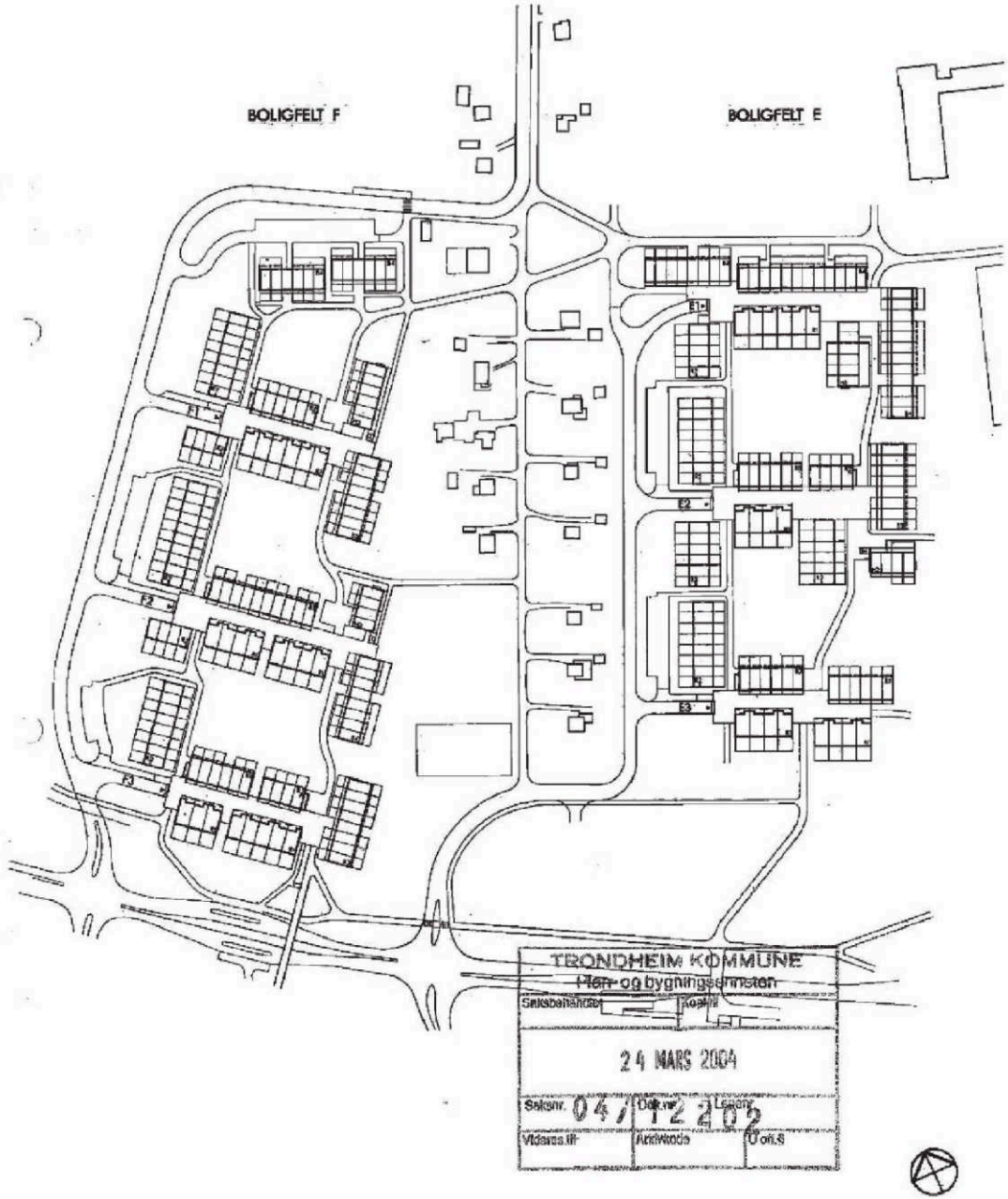
Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesakskontoret





KATTEM OUST - BOLIGFELT E - F, 3. - 4. BYGGETRINN - ORIENTERINGSPLAN - M. 1:2500 - 5.5.76 - TEGN. NR. 14.014 m

TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20100068
Arkivsak:10/7323

DETALJREGULERING AV MYRSTADVEGEN 1 OG 3, ÅSHEIM SKOLE OG IDRETTSANLEGG
VEDTATTE REGULERINGSBESTEMMELSER

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 07.04.2011
Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) : 25.08.2011

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket ROJO, datert 20.03.2010., senest endret 17.12.2010.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:
- Idrettsstadion (1430)
- Gang-/sykkelveg (2015)

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1. Idrettsstadion

3.1.1. På arealer regulert til idrettsstadion skal det bygges en ballspillflate, med tilhørende sikkerhetssoner. Cotehøyden midt på banen skal ikke være over 155 o.h.

3.1.2. Innenfor B1 kan det bygges et tribuneanlegg med inntil 500 sitteplasser, hvorav inntil 200 kan være under tak. Tribuneanlegget skal i forkant (mot øst) ha en maksimal gesimshøyde på cote 161 o.h.

3.1.3. Innenfor B2 kan det oppføres et klubbhus med plass til nødvendige servicefunksjoner for spillere, dommere, kontrollpersonell og idrettslagets drift. Bygget skal ha flatt tak med en maksimal gesimshøyde på cote 159,80 o.h.

3.1.4. Innenfor B2 skal det opparbeides 2 HC-parkeringsplasser med nødvendig manøvreringsareal.

3.1.5. Innenfor B3 kan det innpasses et bygg for teknisk kontroll av stadion, med en plattform for TV-produksjon på taket. Maksimal gesimshøyde med rekkverk må ikke overstige cote 158,50 o.h. Videre kan det her også plasseres spillerboder.

3.1.6. Bebyggelsen skal gis en god arkitektonisk utforming og detaljering, både i seg selv og i forhold til eksisterende offentlige bygg nord og vest for stadionanlegget.

3.1.7. Det tillates satt opp gjerde rundt idrettsstadion i eller nær formålsgrensen. Innhegningen skal ha minimum tre inngangsporter, hvorav minimum to skal være orientert mot Åsheim ungdomsskole slik at spillflaten kan være tilgjengelig for skolen og nærmiljøet.

3.1.8. Intern adkomstveg fram til klubbhus skal etableres sør for spillflaten, innenfor areal vist som offentlig idrettsstadion, med minimum bredde 2,5 meter og kjørbart dekke. Adkomstvegen skal avsluttes med kantstein mot gang- og sykkelveg. Kantsteinslinjen skal gis en utforming som hindrer kjøring på gang- og sykkelveg.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTURKTUR

Gang- og sykkelveg skal opparbeides i samsvar med plankartet.

§5 GENERELLE BESTEMMELSER

5.1 Parkering/ biltrafikk

Ved byggemelding skal det dokumenteres at nødvendig biltrafikk kan foregå på en trafikksikker måte for skole- og boligområdet.

Det skal påvises minst 50 biloppstillingsplasser tilgjengelig for brukere av idrettsanlegget.

5.2 Utomhusplan

Innhegning av idrettsstadion skal vises i utomhusplanen.

5.3 Universell utforming

Utearealene skal være universelt utformet i samsvar med forskrift gitt av departementet.

5.3 Byggeperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold. Gjeldende retningslinjer for støy og luftforurensning skal legges til grunn for planen. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

§ 6 REKKEFØLGEKRAV

6.1 Gang- og sykkelveg

Gang- og sykkelveg skal være opparbeidet i samsvar med plankartet før brukstillatelse for tribuneanlegget og/eller klubbhus gis.

6.2 Intern adkomstveg til klubbhus

Intern adkomstveg til klubbhus, innenfor areal vist som offentlig idrettsstadion, skal være opparbeidet før brukstillatelse for tribuneanlegget og/eller klubbhus gis.

Pita Otterstad

Kari Aarnes

R 1081 j, st.f. 25.7.75

R-1081 j

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR BOLIGFELT E OG F PÅ KATTEM-OUST, HEIMDAL (GNR. 176/1 & 2, 176/11, 175/10, 177/22, 177/32, M.FL.).

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne grensen skal bebyggelsen plasseres innenfor angitte byggegrenser.

§ 2. De regulerte nye boligområdene, kalt boligfelt E og F, er fjerde reguleringsetappe innenfor disposisjonsplanen for Kattem-Oust. Området skal bygges ut med rekkehus, hjørnehus og boligblokker i 1-4 etasjer, som vist på planen.

Boligfelt E og F skal ha en utnyttelsesgrad på 0,4 til 0,5, regnet inn til omgivende veger og friområder og på basis av Husbankens arealbestemmelser. I tillegg til dette skal den enkelte bolig kunne suppleres med mindre tilbygg innenfor det areal som er regulert til boligformål.

Innenfor rammen av reguleringsplanen kan bygningsrådet forlange utarbeidet bebyggelsesplaner med plassering av de enkelte bygninger. De enkelte byggs størrelse og plassering i boligfelt E og F skal behandles på grunnlag av detaljert bebyggelsesplan for hele feltet.

Bygningsrådet kan tillate mindre avstand mellom frittliggende bygninger på samme eiendom enn bestemt i bygningslovens § 70 nr. 3. For øvrig gjelder bestemmelsene i byggeforskriftenes kap. 26 og 55.

§ 3. Innenfor det regulerte område kan det, med bygningsrådets godkjennelse, etableres institusjoner, mindre salgssteder og innpasses tjenesteytelser av forskjellig art for å betjene beboerne i området. Dette kan gjøres enten ved nybygg som plasseres innenfor byggeområdene, eller ved tilbygging og/eller ominnredning av eksisterende hus eller hus som blir bygget etter denne plan, inklusive eventuell omdisponering av boliger. Slik endring og/eller nybygging skal behandles på grunnlag av detaljert bebyggelsesplan for hele området.

§ 4. Eksisterende vegetasjon bør ikke fjernes i større utstrekning eller på annen måte enn forutsatt i utbyggingsplanene.

§ 5. Det må ikke plantes trær eller vekster som kan bli til ulempe for naboene eller for den offentlige ferdsel. Langs veg og vegkryss må veglovens bestemmelser med hensyn til trær og vekster overholdes. Terreng innenfor de innregulerte siktrekanter må planeres ned til en høyde maks. 0,5 m over kjørebaneplan, og dette arealet kan ikke gis en slik utnyttelse at fri sikt hindres.

§ 6. Den frittliggende boligbebyggelsen langs Kongsvegen og daginstitusjonen ved samme veg får rett til å benytte Kongsvegen som kjøreadkomst fram til de enkelte tomter. Tilknytning til det offentlige kjørevegnett skal skje i sør via boliggate E til Sentervegen.

§ 7. Boligbebyggelsen i boligfelt E og F skal ha 1½ bilplass pr. leilighet og 1 bilplass pr. hybelleilighet på felles parkeringsareal.

For boligrekkene skal det være underjordisk kjøreadkomst og bilplasser under gangvegen. Bilplasser skal også etableres som utendørs parkeringsplasser, som med bygningsrådets samtykke kan overbygges med tak eller garasjeanlegg. Disse skal være tilpasset bolighusene med hensyn til materialvalg, form og farger.

Den frittliggende boligbebyggelsen langs Kongsvegen skal ha 2 bilplasser på egen tomt.

§ 8. Friområdene innenfor det regulerte området er del av et større offentlig turvegnett, som skal ha ubrutt tilknytning til det omliggende utfartsterreng. I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført mindre bygninger som har naturlig tilknytning til disse, f.eks. barnepark med tilhørende lokaler, og leskur, toaletter og lekeinnretninger i tilknytning til sentrale lekefelt, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområder. I friområdene må det i alle tilfeller være tilstrekkelig bredde for fri framføring av turveg og skiløyper.

§ 9. Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillat ved private servitutter å etablere forhold som står i strid med disse bestemmelser.

§ 10. Når særlige grunner tilsier det, kan byplanrådet tillate unntak fra disse reguleringsbestemmelser innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Trondheim kommune.

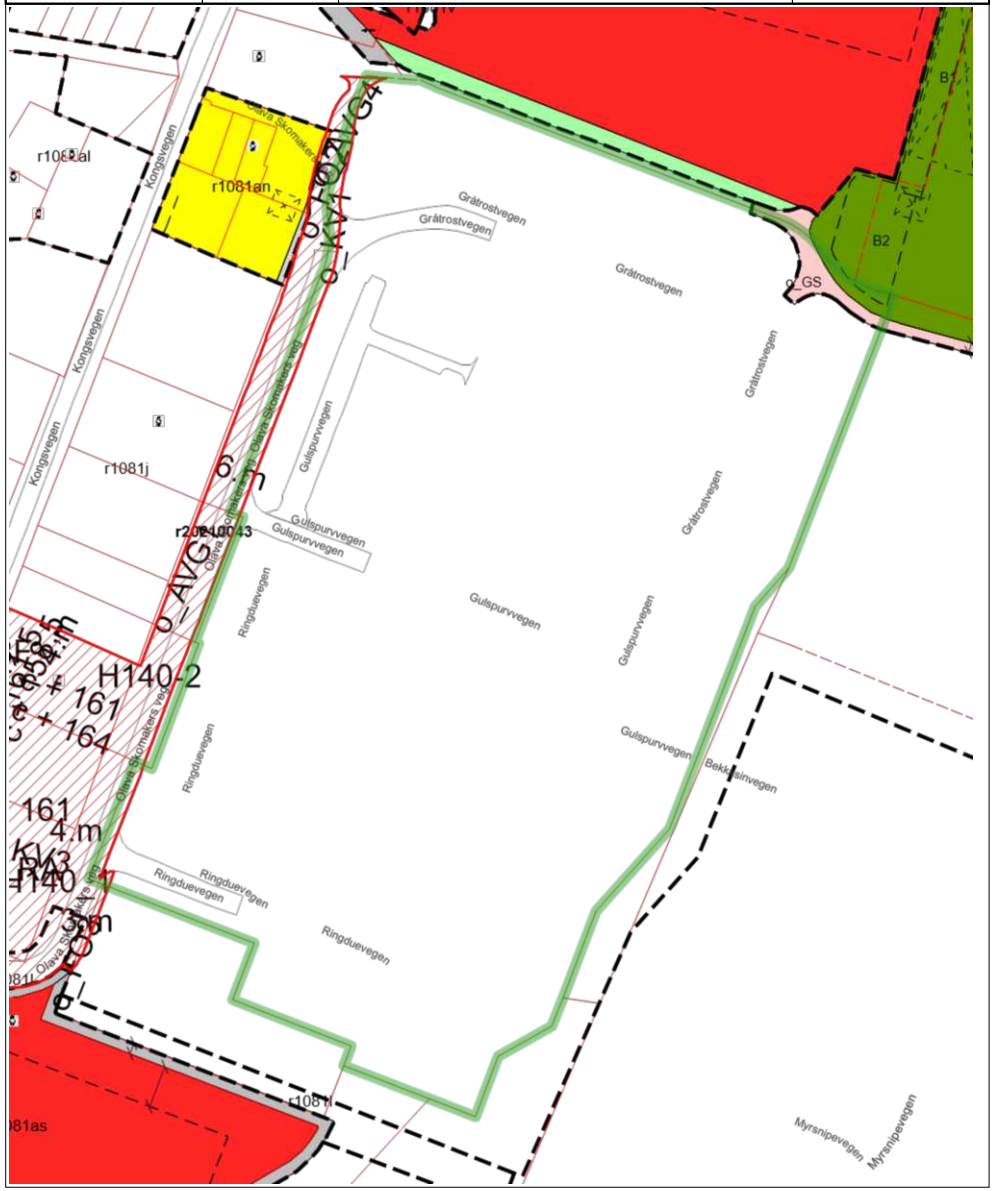
Stadfestet 25.7.75

Trondheim

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 176	Bnr: 174	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Gråtrostvegen 58B 7082 KATTEM, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1500



Tegnforklaring

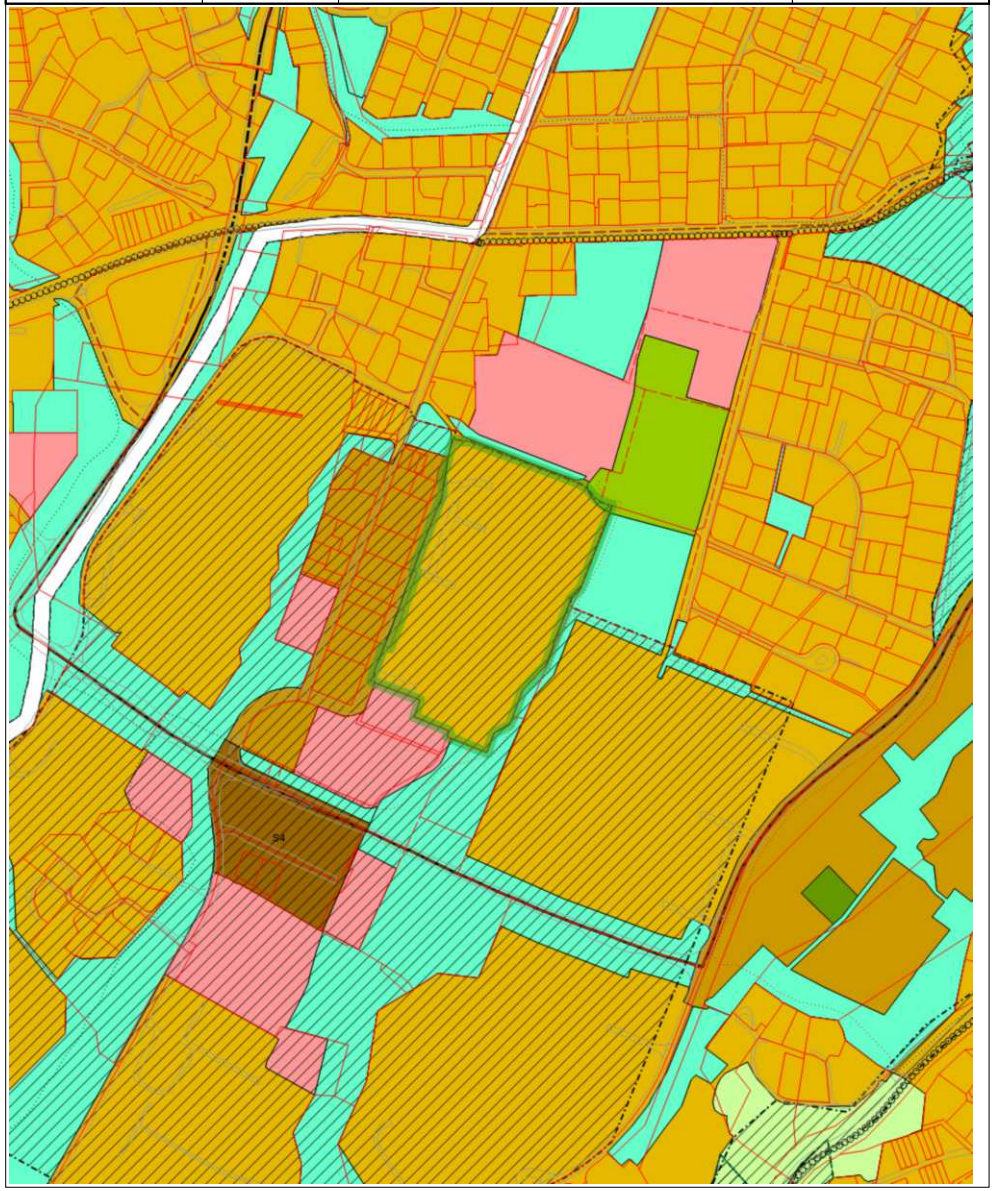
- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Plan dispensasjon punkt
- RpFormålGrense
- RpGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle- og avstandslinje
- Bolig
- Offentlig bebyggelse
- Offentlig bygg - institusjon
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Park
- Idrettsstadion
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal

Trondheim

Kommuneplanens arealdel

Eiendom:	Gnr: 176	Bnr: 174	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Gråtrostvegen 58B 7082 KATTEM, m.fl.			
Annen info:				

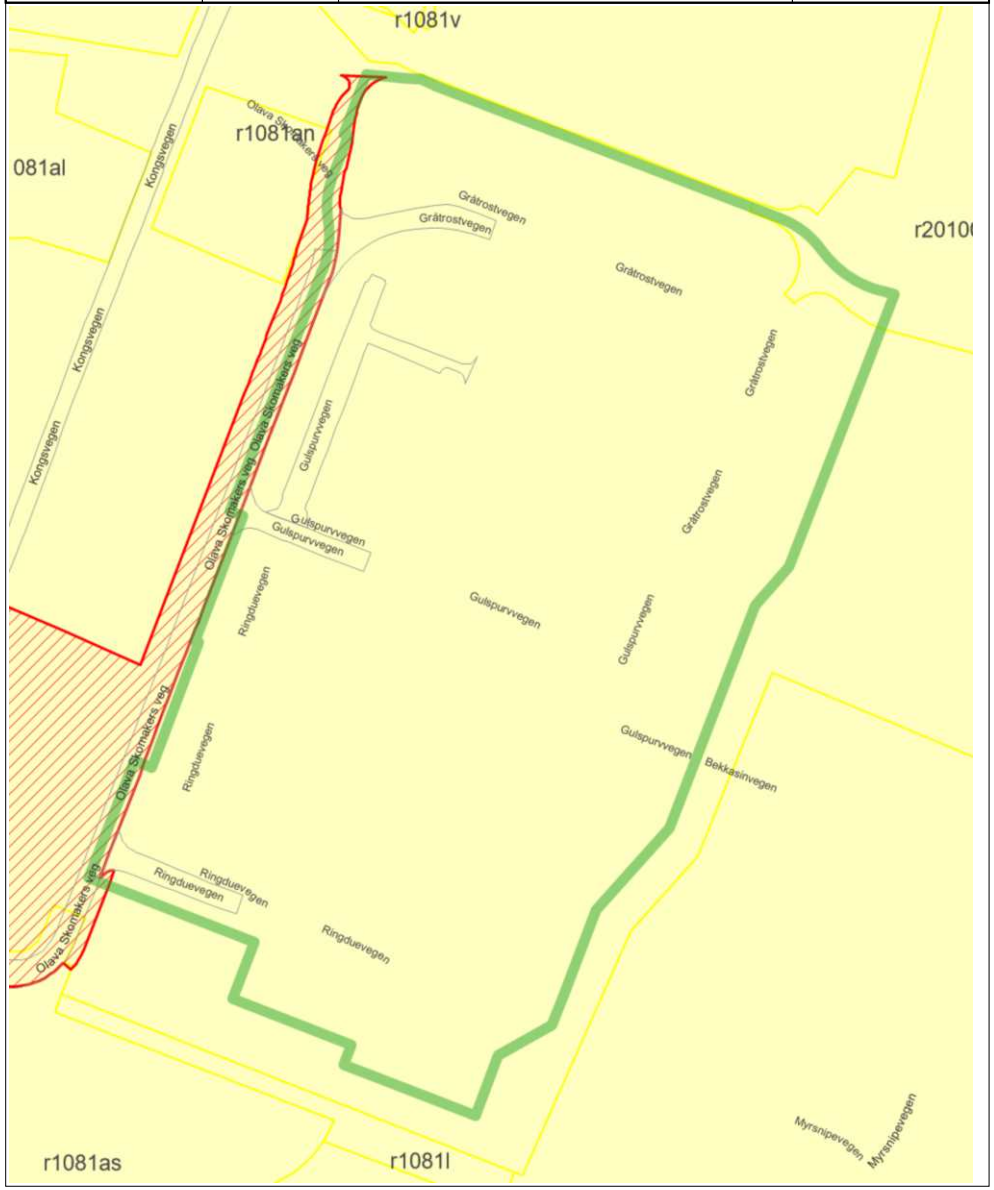
Målestokk
1:5000



Tegnforklaring

- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsgrense generert
- Område med innsigelse
- Hensyn bevaring naturmiljø
- Turveg / turdrag
- Hovedveg tunnel
- Hovedvegnett sykkel
- Byggesone 3
- Framtidig idrettsanlegg
- Eiendomsgrense god nøyaktighet
- Eiendomsgrense fiktiv
- Område for grunnvannsforsyning
- Hensyn bevaring kulturmiljø
- Framtidig turveg / turdrag
- Hovedveg
- Byggesone 1
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Blå/grønnstruktur
- Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet
- Veg
- Hensyn landbruk (grønn strek)
- Byggegrense - grønn strek
- Kollektivtrase
- Hovedveg bru
- Byggesone 2
- Idrettsanlegg
- LNFR

Trondheim	PlanOversikt				Målestokk 1:1500
	Eiendom:	Gnr: 176	Bnr: 174	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Gråtrostvegen 58B 7082 KATTEM, m.fl.			
	Annen info:				



Tegnforklaring

- Veg
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Innkalling til ordinær generalforsamling i Ustmyra Borettslag

Tid: Mandag 12.05.2025 - kl. 18:00
Sted: Storstua, Gråtrostvegen

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

2.3 Revisjonsberetning

3. Styrets årsmelding for 2024

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Forslag til vedtak: Styret foreslår at det gis en samlet godtgjørelse til styret for perioden 2024–2025 på kr 294 006. Dette er i tråd med budsjettet for 2025, og innebærer en justering på ca. 5% fra foregående år, som gjenspeiler generell prisstigning.

5. Saker fra eierne

5.1 Mopper i felles vaskemaskin

Innmeldt sak av B. Søderlund:
Det er ikke greit men uappetittelig å vaske sitt sengetøy, pentøy, undertøy eller andre klær for den saks skyld etter moppevask i fellevaskemaskin.

Forslag til vedtak: Ønsker forbud av moppevask der.

6. Valg

"På valg" = de som er ferdige med sin periode og enten må velges på ny eller erstattes.

6.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg: Jon-Tore Dombu

6.2 Styremedlemmer for 2 år

På valg: Bjørn Backstrøm og Ingemund Mittet Værlien

6.3 Varamedlemmer for 1 år

På valg: Anita Melum, Alexander Roten, Bente Søderlund og Lise Thesen Dombu

6.4 Valgkomite for 1 år

På valg: Veronika Illøkken, Harald Røvik og John Richard Tørhaug

6.5 1 delegert m/varamedlem til TOBBs generalforsamling

På valg: Delegert Jon-Tore Dombu, vara: Egil Joar Husabø

Valgkomiteens innstilling følger vedlagt.

Generalforsamlingen kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen. Bare andelseiere eller personer med fullmakt fra andelseiere har stemmerett på generalforsamlingen. Dersom ektefelle eller samboer ikke er registrert som sameier må det medbringes fullmakt. Ingen kan stille med mer enn en fullmakt. Ektefelle, samboer, bruker av bolig eller ett annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Andelseieren kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

22.04.2025
Ustmyra Borettslag
styret

Innkalling til ordinært årsmøte i Servicesentralen Kattem Ust SA

Tid: Torsdag 05.06.2025 - kl.16:30

Sted: Servicesentralen Kattem Ust

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av en medlem til å undertegne protokollen sammen med møteleder

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

2.2 Disponering av resultat

2.3 Revisjonsberetning

3. Styrets årsmelding for 2024

4. Godkjenne revisors honorar

Forslag til vedtak: Revisors honorar settes lik beløp på mottatt faktura for revisjon.

5. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Forslag til vedtak: Styret fremmer forslag på at godtgjørelser økes med 3,5% i henhold til konsumprisindeks.

Honoraret settes da til kr 44 640,- for leder og kr 22 320,- for øvrige styremedlemmer. Honorar pr. møte blir kr 3540,- for leder og kr 1770,- for øvrige styremedlemmer.
Ekstraordinære / uforutsette møter som utføres på dagtid honoreres med kr 1770,-pr møte.

6. Valg

Nytt styre skal velges med 1 styremedlem og 1 vara fra hvert av de 6 borettslagene, og en representant med vara for de ansatt i SKU for 1 år.

6.1 7 styremedlemmer for 1 år

På valg:
Christian Langberg, Lyngmyra Borettslag
Jon-Tore Dombu, Ustmyra Borettslag
Grethe Jenssen, Kattem Borettslag
Magnus Tidemann Øyløkken, Torvsletta Borettslag
Christian Krokøy, Skjetlein Borettslag
Tom Aune, Åsheim Borettslag
Representant for de ansatt i SKU: Atle Mittet

6.2 7 varamedlemmer for 1 år

På valg:
Torbjørn Gustavson, Lyngmyra Borettslag
Egil Joar Husabø, Ustmyra Borettslag
Britt Helen Eggen Auno, Kattem Borettslag
Trond Morten Giske Johansen, Torvsletta Borettslag
Gunn Elin Larsen, Skjetlein Borettslag
Helene Linmo, Åsheim Borettslag
Representant for de ansatt i SKU: Tom Arne Tranvik

Stemmeregler jfr. vedtektenes § 8:
Hvert medlem (borettslag) i foretaket har en stemme. Ved stemmelikhet avgjør møtelederen saken. Alle styremedlemmer i borettslagene nevnt i § 3 har møte og talerett. Årsmøtet skal ledes av foretakets styreleder.

12.05.2025
Servicesentralen Kattem Ust SA
styret

Vedtekter

Ustmyra Borettslag org nr. 950 041 145
tilknyttet
Boligbyggelaget TOBB

vedtatt på konstituerende generalforsamling 26.02.1976
sist endret 04.06.2020

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Ustmyra Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget TOBB som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner etthundre.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har disse forkjøpsrett i denne rekkefølge:

1. Andelseier i borettslaget.
2. Andelseiers slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.
3. Andelseier i Boligbyggelaget TOBB, utpekt av boligbyggelaget.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av første andel i laget, under forutsetning av sammenhengende botid. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Når bolig i laget er ervervet av slektning av en andelseier, skal andelseieren som gjorde forkjøpsrett gjeldende for sin slektning, settes etter de øvrige som var andelseiere på ervervstidspunktet, men foran andelseiere som er kommet til senere når det gjelder tildelingsgrunnlag ved avgjørelsen av om annen slektning av nevnte andelseier skal få erverve andel i laget.

(3) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(4) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(5) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året (korttidsutleie).

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand. Andelseier plikter å vedlikeholde slikt som vinduer, dører, rør, sikringsskap fra og med hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer og fuktskader unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseier kan pålegges å besørge utvendig overflatebehandling på egen bolig når dette skjer som ledd i periodisk vedlikehold organisert av borettslaget. Dersom andelseier ikke oppfyller plikten kan borettslaget la arbeidet bli utført på andelseiers bekostning.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for skadeinsekter og skadedyr.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig innvendig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær. Ytre skade dekkes av borettslaget.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(8) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(9) Dersom det som følge av andelseiers uaktsomhet oppstår skade som omfattes av bygningsforsikringen kan borettslaget kreve at andelseier helt eller delvis dekker egenandelen.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler, varme- og ventilasjonsanlegg og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

5-3 Tekniske installasjoner og bygningskonstruksjoner

Inngripen på felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner samt bærende bygningskonstruksjoner er ikke tillatt for andelseier uten styrets samtykke.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med fire varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

VEDTEKTER FOR SERVICESENTRALEN KATTEM UST SA

§ 1

Servicesentralen Kattem Ust SA med organisasjonsnummer 870 960 182 er et samvirkeforetak.

§ 2

Det skal ikke betales andelsinnskudd.

§ 3

Foretaket har til formål å fremme borettslagene Åsheim, Kattem, Ustmyra, Torvsletta, Skjetlein og Lyngmyras interesser gjennom deres deltakelse i virksomheten som kjøpere av tjenester fra foretaket. Foretaket skal drive varmesentral, vaktmester og servicesentral og andre tekniske og sosiale fellestiltak som borettslagene ønsker.

§ 4

Forretningskontoret skal være i Trondheim.

§ 5

Foretakets høyeste myndighet er årsmøtet.

§ 6

Foretaket forvaltes av et styre på 7 medlemmer som skal velges av årsmøtet. Alle 6 borettslagene skal være representert i styret og dessuten en representant fra de ansatte. Årsmøtet skal også velge 7 personlig varamedlemmer.

Styret velger selv leder og nestleder.

Foretaket forpliktes av styreleder og et styremedlem i fellesskap.

I styremøte har hvert medlem en stemme. Lederen innkaller til styremøte. For øvrig skal styremøte holdes når ett av styremedlemmene eller forretningsfører krever det.

Styret er beslutningsdyktig når over halvparten av medlemmene er til stede, og over halvparten av styrets samtlige medlemmer stemmer for vedtaket.

I saker som nevnt i burettslagslovens § 8-9 kreves samtykke fra samtlige styremedlemmer fra borettslagene for at et vedtak skal være gyldig.

Foretakets personale ansettes av styret.

§ 7

Styret legger frem regnskap for foretaket som avsluttes hvert kalenderår.

Medlemmene kan få utbetalt hele eller deler av årsoverskuddet på grunnlag av deres omsetning med foretaket.

Foretakets revisor skal være den som til enhver tid er valgt som forretningsførers revisor.

§ 8

Det holdes ordinært årsmøte hvert år senest 30. juni.

Innkalling til årsmøtet skjer skriftlig med et varsel på minst 8, høyst 20 dager.

Hvert medlem (borettslag) i foretaket har en stemme. Ved stemmelikhet avgjør møtelederen saken. Alle styremedlemmer i borettslagene nevnt i § 3 har møte og talerett.

Årsmøtet skal ledes av foretakets styreleder.

Det ordinære årsmøtet skal behandle:

I. Konstituering.
2. Revisjonsberetning.
3. Godkjenne årsregnskap og årsmelding herunder disponering av årsresultatet.
4 Godkjenne revisors honorar
5. Fastsette godtgjørelse til styret
6. Eventuelt andre saker anmeldt av et styremedlem og som er nevnt i innkallingen. Saker som et styremedlem ønsker behandlet av årsmøtet skal anmeldes styret senest 1. April.
7. Valg

Alle vedtak på årsmøtet krever flertall av de avgitte stemmer, bortsett fra vedtektsendringer som krever minst 2/3 av de avgitte stemmer.

§ 9

Ved oppløsning av foretaket skal gjenværende midler gå til de som er medlemmer på oppløsningstidspunktet jfr. samvirkeloven § 135 pkt. 5. Fordelinga skal skje på grunnlag av medlemmenes omsetning med foretaket de siste 5 år.

§ 10

Lov om samvirkeforetak (samvirkelova) av 29. juni 2007 gjelder.

Vedtatt av årsmøtet, siste gang: 30.05.2018.

Ustmyra Borettslag - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		10 163 040	15 032 304	10 162 865	10 700 000
Felleskostnader kapitaldel		5 581 788	0	5 581 706	5 928 242
Inntekter garasjer		399 554	401 050	401 400	398 700
Utleieinntekter		25 000	25 000	25 000	25 000
Tillegg elektroniske fellesavtaler		1 032 840	1 089 650	1 032 800	1 134 400
Fjernvarme		2 305 104	2 286 024	2 305 000	2 292 847
Andre driftsinntekter	1	400 214	64 258	100 200	120 200
Sum driftsinntekter		19 907 540	18 898 286	19 608 971	20 599 389
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-50 891	-37 685	-37 600	-39 481
Styrehonorar		-280 006	-266 672	-280 006	-294 006
Avskrivninger		-359 226	-365 402	-359 227	-359 227
Forretningsførerhonorar		-236 348	-229 852	-236 300	-244 100
Honorar administrative tjenester		-145 086	-137 096	-142 000	-145 300
Eksterne honorar	3	-82 594	-49 083	-28 000	-31 000
Kontingent boligbyggelag		-61 750	-57 000	-79 625	-66 500
Drifts- og serviceavtaler	4	-254 088	-248 033	-158 400	-293 900
Vaktmestertjenester		-2 700 385	-2 468 034	-3 060 600	-2 941 265
Renholdstjenester		-245 961	-278 624	-272 800	-240 800
Løpende vedlikehold	5	-738 023	-504 772	-650 000	-650 000
Periodisk vedlikehold	6	-1 622 413	-6 533 226	-4 343 000	-5 120 000
Elektroniske fellesavtaler		-1 080 334	-1 084 219	-1 038 300	-1 134 400
Forsikring		-845 046	-753 035	-780 100	-960 200
Kommunale tjenester og renovasjon		-1 702 992	-1 399 385	-1 463 800	-1 800 000
Eiendomsavgifter		-771 424	-756 851	-794 700	-810 000
Energi, felles		-2 642 261	-3 077 495	-2 965 000	-3 002 847
Andre driftsutgifter	7	-66 004	-165 459	-106 000	-99 000
Sum driftskostnader		-13 884 832	-18 411 925	-16 795 458	-18 232 026
DRIFTSRESULTAT		6 022 708	486 361	2 813 513	2 367 363
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		124 002	231 610	160 000	115 000
Finanskostnader		-3 136 599	-3 017 213	-3 145 033	-3 318 000
Netto finansposter		-3 012 597	-2 785 603	-2 985 033	-3 203 000
Resultat før skattekostnad		3 010 111	-2 299 242	-171 520	-835 637
Ordinært resultat etter skatt		3 010 111	-2 299 242	-171 520	-835 637
ÅRSRESULTAT	8, 13	3 010 111	-2 299 242	-171 520	-835 637
Disponering av totalresultat:		3 010 111	-2 299 242	-171 520	-835 637
Overført til udekket tap		0	-2 299 242	0	0
Reduksjon av udekket tap		3 010 111	0	0	0

Servicesentralen Kattem Ust SA - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Utleieinntekter		108 480	108 480	108 500	108 500
Salgsinntekter		391 528	772 314	565 000	385 000
Tilskudd Sameiere		19 670 174	17 977 638	22 293 980	21 424 795
Brensel Sameiere		13 917 401	16 697 232	16 874 121	16 785 114
Andre driftsinntekter		0	1 254 000	0	0
Sum driftsinntekter		**34 087 584**	**36 809 664**	**39 841 601**	**38 703 409**
Driftskostnader					
Varekjøp for videresalg		-329 483	-903 116	-660 000	-508 000
Personalkostnader	1	-13 813 148	-13 887 881	-17 044 353	-15 936 377
Styrehonorar		-348 650	-290 518	-290 000	-348 650
Avskrivninger		-2 718 937	-2 209 290	-2 334 562	-2 316 000
Forretningsførerhonorar		-188 407	-181 703	-188 407	-194 624
Eksterne honorar	2	-313 055	-144 833	-105 790	-103 530
Drifts- og serviceavtaler	3	-54 686	-64 191	-51 975	-57 424
Renholdstjenester		-191 482	-210 221	-205 443	-223 070
Løpende vedlikehold	4	-822 683	-842 371	-1 000 000	-1 000 000
Periodisk vedlikehold	5	-29 027	-503 550	-400 000	-400 000
Elektroniske fellesavtaler		-14 238	-13 369	-15 200	-15 107
Forsikring		-254 288	-222 755	-232 716	-372 486
Kommunale tjenester og renovasjon		-176 103	-149 188	-23 123	-175 034
Eiendomsavgifter		-60 515	-59 258	-62 221	-63 500
Energi, felles		-11 910 965	-14 922 581	-14 605 945	-14 549 679
Andre driftsutgifter	6	-1 791 944	-1 800 495	-2 007 736	-2 100 960
Sum driftskostnader		**-33 017 611**	**-36 405 320**	**-39 227 471**	**-38 364 441**
DRIFTSRESULTAT		**1 069 972**	**404 344**	**614 130**	**338 968**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		354 143	335 261	190 000	220 000
Finanskostnader		-621 203	-573 668	-734 130	-488 968
Netto finansposter		**-267 060**	**-238 407**	**-544 130**	**-268 968**
Resultat før skattekostnad		**802 912**	**165 937**	**70 000**	**70 000**
Skattekostnad	7	-802 912	-165 937	-70 000	-70 000
ÅRSRESULTAT	11	**0**	**0**	**0**	**0**

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Ustmyra Borettslag

Mandag 12.05.2025 kl. 18:00 - Storstua, Gråtrostvegen.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Jon-Tore Dombu

Vedtak:
Valgt ble: Jon-Tore Dombu

1.2 Valg av sekretær

Bjørn Backstrøm

Vedtak:
Valgt ble: Bjørn Backstrøm

1.3 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Alexander Roten

Vedtak:
Valgt ble: Alexander Roten

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Stemmeberettiget:34

Fullmakt: 3

Vedtak:
Antall andelseiere med stemmerett:34

Antall fullmakter:3

Totalt stemmeberettigede:37

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Ingen innvendinger.

Vedtak:
Bemerkninger til innkallingen: Nei

Generalforsamlingen ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:
Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Styrets årsmelding for 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Vedtak:
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr:294 006.

5. Saker fra eierne

5.1 Mopper i felles vaskemaskin

Ønsker forbud mot vasking av mopper i fellesvaskemaskin.

Vedtak:
Forslag om forbud av moppevask i felles vaskemaskin ble

Ja:20
Nei:15
Blank:1

Det ble stemt fram et forbud mot og vaske mopper i felles vaskeri.

6. Valg

6.1 Styreleder for 2 år, ved særskilt valg

På valg: Jon-Tore Dombu

Vedtak:
Valgt som styreleder for 2 år ble: Jon-Tore Dombu

6.2 Styremedlemmer for 2 år

På valg: Bjørn Backstrøm og Ingemund Mittet Værlien

Vedtak:

Valgt som styremedlem for 2 år ble: Bjørn Backstrøm og Ingemund Mittet Værlien

6.3 Varamedlemmer for 1 år

På valg: Anita Melum, Alexander Roten, Bente Søderlund og Lise Thesen Dombu

Vedtak:

Valgt som varamedlem for 1 år ble: Anita Melum, Alexander Roten, Espen Aspaas Skjegstad og Lise Thesen Dombu

6.4 Valgkomite for 1 år

På valg: Veronika Illøkken, Harald Røvik og John Richard Tørhaug

Vedtak:

Valgt som valgkomite for 1 år ble:Veronika Illøkken, Ellen Nikoline Haugrønning-Sundberg, Kristian Pettersen.

6.5 1 delegert m/varamedlem til TOBBs generalforsamling

På valg: Delegert Jon-Tore Dombu, vara: Egil Joar Husabø

Vedtak:

Valgt som delegert til TOBBs generalforsamling ble: Jon-Tore Dombu

Valgt som vara for delegert til TOBBs generalforsamling ble: Egil Joar Husabø

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Servicesentralen Kattem Ust SA

Torsdag 05.06.2025 kl. 16:30 - Servicesentralen Kattem Ust.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Christian Langberg

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Valgt ble: Tom Fossum

1.3 Valg av en medlem til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Christian Krokøy

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter

Vedtak:

Antall seksjonseiere med stemmerett: 7

Antall fullmakter: 0

Totalt stemmeberettigede:7

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:

Bemerkninger til innkallingen:

Årsmøtet ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2024

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:

Regnskapet ble godkjent.

2.2 Disponering av resultat

Vedtak:
Årets resultat disponeres som angitt i resultatregnskapet.

2.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

3. Styrets årsmelding for 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godkjenne revisors honorar

Vedtak:
Revisors honorar settes lik beløp på mottatt faktura for revisjon.

5. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Styret fremmer forslag på at godtgjørelser økes med 3,5% i henhold til konsumprisindeks.

Honoraret settes da til kr 44 640,- for leder og kr 22 320,-for øvrige styremedlemmer.

Honorar pr. møte blir kr 3540,-for leder og kr 1770,-for øvrige styremedlemmer.

Ekstraordinære / uforutsette møter som utføres på dagtid honoreres med kr 1770,-pr møte.

Vedtak:
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 320160,-

6. Valg

REGLER FOR RO OG ORDEN I USTMYRA BORETTSLAG
Sist endret etter generalforsamling 10.05.2022.

1. VELKOMMEN!

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker og til å vise hensyn og omtanke under forskjellige forhold.
I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler, og derfor er disse generelle reglene for ro og orden laget.

2. PLIKTER - MISLIGHOLD

Disse reglene er laget som retningslinjer for å holde ro og orden i Ustmyra Borettslag, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives. Reglene skal således ikke legge unødige plikter på beboerne. Noen plikter er likevel nødvendige for å sikre et bomiljø som de fleste vil være tilfreds med. Alle beboerne må derfor sette seg inn i og følge reglene for ro og orden.

Eiers brudd på forpliktelser overfor Ustmyra Borettslag utgjør mislighold. Ved vesentlig mislighold, kan borettslaget pålegge eieren å selge boligen.

3. ANSVAR - OMFANG

Reglene for ro og orden gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle leietakere gjøres kjent med reglene og overholder disse.
Noen borettslag har i tillegg til de generelle reglene for ro og orden særskilte regler for parkering, dyrehold, rengjøring og andre forhold. Der gjelder tilleggsreglene på samme måte som de generelle reglene for ro og orden, jfr. vedtektene. Borettslagets styre eller TOBB kan gi nærmere opplysning om dette, eller andre forhold som ikke framgår av reglene.

4. FELLESANLEGG - LEKEPLASSER - DYREHOLD - PARKERING

Ta godt vare på grøntanlegg, beplantninger og andre fellesanlegg. Skader påfører laget - og dermed beboerne - unødvendige utgifter.
Bruk ikke barnas lekeområder til andre aktiviteter. La heller ikke firbente venner gjøre fra seg der.

5. PARKERING OG TRAFIKK

Parkering utenfor merkede/skiltede plasser er forbudt. Beboere som er tildelt parkeringsplass i garasje skal benytte disse. Alle kjøretøy som skal benytte borettslagets parkeringsplasser må registreres. Informasjon om registrering finnes i vedlegg til husordensreglene.
Avskiltede kjøretøy vil bli borttauet.

Kjøring på gårdsplasser og gang- og sykkelveier er ikke tillatt, bortsett fra under nødvendig tilbringertjeneste. Slik trafikk skal fortrinnsvis ikke foregå etter kl. 22:00. Respekter skiltingen i området og hold gangfart. Tomgangskjøring på parkeringsplass og i boområdet er ikke tillatt.

Det er forbudt å vaske og reparere biler i garasjer, på betongdekkene eller på gang- og sykkelveier.

6. REGLER FOR HUSDYRHOLD

Det er vedtatt et generelt forbud mot dyrehold i borettslaget. Det kan gis dispensasjon fra dette ved søknad til styret. Alle som har dyr plikter å registrere dyreholdet hos borettslaget. Søknad om dispensasjon av dyrehold og registrering rettes til styret. Søknaden må vedlegges underskrifter fra de antatt mest berørte naboene der det fremgår at de er orientert om dyreholdet. Dette for at de som måtte ha saklige innvendinger blir gitt anledning til å dokumentere dette før dispensasjon blir gitt. Det henvises til eget søknads- og registreringsskjema.

Eiere av husdyr må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid og påse at dyret ikke sjenerer noen eller griser til fellesarealene på noe måte. Ekskrementer og lignende må derfor fjernes umiddelbart. Avfall fra husdyr skal ikke kastes i restavfall. Det er båndtvang innenfor borettslagets område. Det henvises for øvrig til kommunens politivedtekter om dyr. Klager på dyrehold behandles som brudd på ordensregler på vanlig måte. Beboere som har pelsdyr har ikke anledning til å bruke felles vaskeri og tørkerom.

7. GJERDER

Dersom det settes opp private gjerder, skal disse utføres i stil med siste rehabilitering av borettslaget, og være godkjent av styret.
Gjerder må ikke settes for nære gangveiene.
Borettslaget har ikke ansvaret for ødeleggelser av gjerder som borettshaverne har satt opp på eget initiativ eller i strid med det som er sagt ovenfor.

8. GRILLING

Det er kun tillatt med bruk av elektrisk grill og gassgrill på balkonger og terrasser pga. brannfare, og sjenanse for naboer. Kullgrill kan benyttes på bakkeplan der det ikke er overbygg.

9. RENHOLD AV FELLESAREALER

Ustmyra har engasjert et eget vaskebyrå for vask av trapper, korridorer og fellesareal.

10. VEDLIKEHOLD AV YTRE FELLESAREAL

Borettshaverne er ansvarlige for at de ytre fellesarealene holdes vedlike. Betongdekker skal spyles.
Borettshaverne skal være med på felles dugnad i størst mulig utstrekning.
Ved manglende oppslutning på organiserte dugnader, kan styret gi bestemmelser om innbetaling til dugnadskasse e.l., eller andre tiltak.

11. KILDESORTERING - AVFALL

Hver andelsbolig har sitt eget nedkast både for rest-/plastavfall. Containere for papp og papir er satt opp ytterst i hver gatestreng. Liste for når spesialavfall skal hentes blir satt opp i hver oppgang. Tekstiler, sko, glass og metall skal leveres på miljøstasjonen nede ved Prix butikken. Medisiner og sprøyter skal leveres til apotek.

12. MATING AV FUGLER

Vær oppmerksom på at mating av fugler eventuelt andre dyr, og matrester som etterlates utendørs, kan trekke rotter og mus til husene. Alle måsereir vil bli tatt ned av vaktmester. Gi SKU beskjed om hvor de lager reir. Reir uten egg kan taes ned.

13. RO OG ORDEN

13.1 Unngå unødig støy i leilighet, trapper og ganger i huset eller utenfor naboenes vinduer og balkonger. Sang og musikkundervisning e.a. virksomhet som kan være til sjenanse for naboene, kan bare drives dersom borettslagets styre og naboene har samtykket.

13.2 Oppussingsarbeid som medfører sjenerende støy som f. eks. banking, boring og sliping, må ikke foregå på søndager og helligdager. Heller ikke mellom kl 20:00 og 07:00 på hverdager.

13.3 Dørene til kjeller og til fellesrom skal alltid være låst. Ustmyra Borettslag har port-telefon med callinganlegg.

13.4 Rist ikke tøy eller gulvmatter fra balkonger eller vinduer, i trapper eller ganger.

13.5 Barnevogner, sykler, ski, redskaper o.l. skal ikke oppbevares i trapperom og oppganger. Sykkelbod i første etasje i fellesoppganger disponeres kun av beboere i oppgangen. Oppmerket område i kjeller kan benyttes til sykkelparkering av alle beboere i tilhørende blokk. Egne boder skal benyttes. Etterlat ikke utstyr som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesrommene. Gjenstander som er plassert på fellesområder eller i rømningsveier vil bli fjernet/kastet. Beboere som etterlater seg eiendeler ved flytting vil bli belastet økonomisk ved bortkjøring.

13.6 Ustmyra Borettslag har en storstue som kan leies til konfirmasjoner, barnedåp og barnebursdag. Det er utarbeidet en egen leiekontrakt for utleie av storstua.

13.7 Forbudt å hensette søppel i fellesgangene

13.8 Det er forbud mot trampoliner i borettslaget.

14. BRUK AV LEILIGHETEN

14.1 Hold avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett åpne for å unngå at det oppstår kondensskader eller muggdannelse i leiligheten. Alle ventiler i vindusrammene bør være åpne for å få god nok sirkulasjon av luft og oppvarming av leiligheten. Dette bør gjelde også i kuldeperioder.

14.2 Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskadet. Det skal være frostsikring på radiatorene. Det er beboers ansvar at denne fungerer.

14.3 Ikke sett opp terrasser, plattinger, levegger, varmepumper, før styret har samtykket etter skriftlig søknad. Farge på markiser bør samordnes med tilstøtende leiligheter.

14.4 Vær oppmerksom på at blomsterkasser skal festes på innsiden av rekkverket på balkong. Slik unngår man farlige situasjoner dersom blomsterkasser faller ned og treffer noen.

14.5 Vær forsiktig så det ikke oppstår brann. Bruk aldri åpen ild; fyrstikker eller lighter i kjellerganger eller fellesrom. Oppganger og kjellere har røykeforbud!

15. BALKONGER

Balkongelementene og betongelementene er malt med spesialmaling og kan derfor ikke overmales av beboerne. Beboerne må selv passe på at overflatebehandlingen på disse ikke blir skadet. Det må ikke festes/stiftes noe til elementene. Brudd på dette vil medfører at garantien som er gitt av entreprenøren opphører. Arbeidet med å gjenskaffe garantien må derfor belastes den enkelte beboer som er skyld i skaden

Gulvtremmene er nå delt opp slik at de kan løftes opp for rengjøring av balkongelementene. Påse at det er rent og fritt for skitt under gulvtremmene. Påse at rennen er ren slik at vannet kan få fritt utløp.

16. VASKERIER OG TØRKEPLASSER

For bruk av vaskerier og vaskemaskiner er det særskilte regler. For bruk av vaskemaskiner er reglene slått opp i vaskerommet, og disse reglene må følges nøyaktig.

Tørkerommene skal kun brukes til tørking av vasket tøy. Banking av gulvtepper og matter må bare foregå på steder hvor det ikke kan sjenere noen eller på bankestativ.

17. BADEROM, WC, KRANER OG LEDNINGER

I toalettet må det bare brukes toalettpapir. Annet avfall må ikke kastes i toalettet. Det kan føre til at avløpet går tett og at eieren får omkostninger med å stake opp. Om toalettet renner, ta kontakt med rørlegger slik at flottøren blir justert. Dette gjelder også kraner som lekker. Dryppende/rennende vann er en stor utgiftspost for borettslaget. Andelseier/beboer kan holdes ansvarlig for kostnader/skader som oppstår som følge av uansvarlig bruk av vann.

18. BRANNFOREBYGGENDE TILTAK

I henhold til påbud fra 1. januar 1991 er det påbudt å ha både røykvarsler og manuelt slukkeutstyr i alle boliger. Ustmyra Borettslag har for lagets regning anskaffet slikt utstyr til hver enkelt leilighet.

Det er ut fra foreliggende påbud grunn til å fastsette retningslinjer om hvilke ansvar som påhviler styret, og hvilket ansvar som påhviler den enkelte andelseier i borettslaget.

Andelseier eller leietaker i den enkelte leilighet:

a) Røykvarsler

Røykvarsleren må etterses jevnlig, gjerne støvsuges, og en bør forvisse seg om at batteriet fungerer som det skal. Testknappen bør brukes hver måned.

Ved indikasjoner på at batteriet begynner å bli dårlig må dette skiftes ut. Normalt vil røykvarsleren gi signal ved en pipetone med relativt lange mellomrom.
Det presiseres at skifting av batteri er et brukeransvar. Dvs. andelseier/leietakers ansvar.

Dersom røykvarsleren ikke fungerer etter at batteriskift er foretatt, plikter andelseieren å melde fra til borettslagets styre og beboer vil få en ny røykvarsler.

b) Slukkeutstyr

Kontroll av slukkeutstyr (brannslokningsapparat) er andelseier/leietakers ansvar, f. eks. at det er tilfredsstillende trykk på håndslukkeapparatet. Det anbefales at håndslukkeapparatet snus (settes på hodet) et par ganger i året for å sikre bevegelse og blanding av pulveret i apparatet.

Kontroller at sikringssplint er på plass og sikrer det øvre håndtak mot uønsket start av apparatet. Sikringssplinten skal være plombert. Sjekk også at slangen ikke er skadet eller er morken.
Hvis andelseier/leietaker oppdager at det ikke er tilfredsstillende trykk på håndslukkeapparatet, (kontroller viserstilling på manometer/trykkmåler øverst på apparatet), eller at det av andre grunner ikke ser ut til å være i orden plikter han I hun omgående å melde fra til borettslagets styre.

Styrets ansvar av brannutstyr:

1) Borettslagets styre skal på enhver skriftlig henvendelse fra andelseier/leietaker, hva angår feil ved leilighetens brannsikringsutstyr, ta kontakt med vedkommende for reparasjon/utskifting av utstyret.
2) Vi presiserer at når det gjelder røykvarsler, gjelder dette et stk røykvarsler pr. etasje av den type borettslaget har anskaffet.
3) En del andelseiere har montert flere varslere for egen regning og disse faller utenfor borettslagets ansvarsområde hva angår kontroll/utbedring.

Kostnadene i forbindelse med vedlikehold og eventuell utskifting av brannsikringsutstyret dekkes på vanlig måte via felleskostnadene, med mindre andelseier/leietaker selv er ansvarlig for at utstyret ikke fungerer.

Det anskaffede brannsikringsutstyr er borettslagets eiendom, og skal følge som fast inventar i leiligheten ved eventuell eiendomsoverdragelse til ny andelseier.
Bortkommet utstyr skal erstattes og bekostes av andelseier.

19. SØKNADER OG KLAGER TIL STYRET

19.1 Ved en skriftlig klage fra en beboer i borettslaget til styret, skal det anonymt refereres i styrereferat sendt ut til beboerne at det har kommet inn en klage og hva klagen angår.

19.2 Etter at saken er behandlet i styret, skal beslutningen som styret tok, gjengis i styrereferatet sendt ut til beboerne.

19.3 Kommer det inn søknader til styret som har interesse for andre beboerne i borettslaget, skal også samme fremgangsmåte gjelde som nevnt ovenfor.

19.4 Alle skriftlige henvendelser til styret, som er signert, vil bli behandlet og vil bli behandlet anonymt. Ved klage på beboere for støy eller brudd på ordensregler, vil den påklagede kun ha rett til å få vite hvem som har sendt inn skriftlig klage, om saken går til konfliktrådet eller forliksrådet.

20. TILTAK PÅ/I FELLESAREALER

20.1 Beboere i Ustmyra Borettslag tillates ikke under noen omstendighet å endre på beplanting på og borettslagets eiendom. Dette gjelder ikke på private områder.

20.2 Det er beboers fulle rett til å søke om beskjæring og lignende, men arbeidet skal foretas av representanter fra SKU eller firma som de mener er skikket for jobben.

20.3 Det er også en selvfølge at andre berørte beboere må gi en skriftlig godkjenning til slikt arbeid.

20.4 Fargevalget utendørs i borettslaget er endelig og skal ikke endres.

21. PARABOLANTENNER

Det er ikke tillatt å sette opp parabolantenner. Det vil ikke bli gitt dispensasjoner for dette.

22. TV/INTERNETT

Borettslaget har inngått felles avtale med leverandør av kabel-TV og –internett. Grunnabonnement dekkes av fellesutgifter. Dersom beboer ønsker å utvide sitt abonnement med høyere netthastighet eller flere kanaler, tas dette direkte med leverandør og merkostnader forbundet med dette kommer som egen faktura fra leverandør.

23. KJØLEROM

Kjølerommene i borettslaget ble vedtatt å avvikles på generalforsamlingen 2021. Kjølerom med fungerende aggregat vil avvikles når det blir behov for reparasjon/vedlikehold eller utskifting. Skapene i kjølerommene vil fortsatt stå til disposisjon for andelseier.

24. TRUSLER MOT STYREMEDLEMMER/VARAMEDLEMMER

Trusler som blir rettet mot styremedlemmer/varamedlemmer og eventuelt deres familie, som går på liv, helse og skade på deres eiendom/eiendeler, skal politianmeldes og den som fremsetter trusselen skal uten opphold bli utvist fra borettslaget.

Vedlegg: Ad punkt 5. Parkering og Trafikk: «Ny parkeringsordning for Ustmyra Borettslag».

Informasjon til megler ved salg

TOBB sine priser fra 1.1.2026:

Eierskiftegebyr	
Borettslag	Kr. 6.725
Sameie	Kr. 6.725
Boligaksjelag	Kr. 6.725
Velforening	Kr. 1.293
Parkeringsplass (selges separat)	Kr. 1.293
Panteattest	Kr. 336
Besittelseserklæring/rådighetssperre (kjøper/selger)	Kr. 3.363
Aksjebevis	Kr. 336
Transport av adkomstdokumenter	Kr. 1.819
Forkjøpsrett	
Forhåndsvarsle forkjøpsrett	Kr. 8.406
Kreve forkjøpsrett	Kr. 8.406

Bestilling fra meglersystem
Når dere bestiller meglerpakker via deres meglersystem, vil informasjonen gå direkte tilbake til meglersystemet. Det vil samtidig gå ut e-postvarsel til bestiller/megler når det kommer oppdatert informasjon på saken.

Gi beskjed til Tobb umiddelbart når boligen er solgt
Eierskiftemelding/salgsmelding må sendes fra meglersystemet til TOBB snarest mulig etter at boligen er solgt. Dette er nødvendig for at vi skal få korrekt status på saken. I tillegg skal det i en del saker avklares forkjøpsrett og godkjennes ny eier av boligselskapet. Vedtektene for boligselskapet fastsetter om det er forkjøpsrett og om ny eier skal godkjennes eller ikke. Frist for godkjennelse er som regel 20 dager fra boligselskapet/forretningsfører har mottatt salgsmelding.
Ta kontakt på epost bodok@tobb.no ved spørsmål. Gjerne henvis til hvilken leilighet og boligselskap det gjelder, eller eventuelt prøvingsnummer hvis det er forkjøpsrett.

Hvis budvinner har lagt inn bud før meldefristen er utløpt (forhåndsvarsel),
Dersom budvinner har lagt inn bud før meldefristen er utløpt, må vi varsles om dette. I slike tilfeller har budvinner mulighet til å benytte en eventuell ansiennitet de har, selv om de ikke har meldt interesse innen fristen. Hvem som kan benytte forkjøpsrett står i boligselskapets vedtekter. Det må være en ansiennitet budgiveren har på budtidspunktet – og ikke anskaffet i ettertid.

Frister for avklaring av forkjøpsrett etter forhåndsvarsel
Når TOBB får melding om at boligen er solgt, kontakter vi interessentene for avklaring av forkjøpsrett. Dersom TOBB mottar melding om salg før det har gått 15 dager fra vi mottok bestilling av forhåndsvarsel, er vår frist til å avklare forkjøpsretten 20 dager. Hvis salgsmelding kommer 15 dager til 3 måneder etter vi mottok melding om forhåndsutlysning, reduseres fristen til 5 dager - (jf. borettslagsloven § 4-15).

USTMYRA BORETTSLAG
7082 KATTEM

NY PARKERINGSORDNING FOR USTMYRA BORETTSLAG

Alle de seks borettslagene på Kattem har vedtatt å innføre privatrettslig regulering av utendørs parkering. Det betyr at vi kan reservere parkeringsplassene for egne beboere og besøkende. Målet er at ordningen skal bli enkel, fleksibel og effektiv.

Formålet med den nye ordningen er å sikre tilgang til parkering for borettslagets beboere og deres gjester.

Det legges opp til mest mulig enhetlig skilting på hele Kattem, men likevel slik at det enkelte borettslag kan gjøre tilpasninger i forhold til behovet.

Det har blitt inngått avtale med Trondheim parkering om etablering, administrasjon, kontroll og håndheving av den nye parkeringsordningen. Avtalen følger standardvilkårene for privat parkeringshåndhevelse.

Dette betyr at:

- Alle kjøretøy som skal ha rett til parkering må registreres i en database, som det senere kan kontrolleres mot.
- De som har tildelt eller leid parkeringsplass i parkeringskjeller skal benytte denne konsekvent.
- Kjøretøy som tilhører arbeidsgiver, samt slektninger og venner som ofte er på besøk kan også registreres, slik at de kan parkere.
- Den enkelte andelseier vil få tilgang til en nettside (smartoblat.trondheimparkering.no) der man kan registrere egne kjøretøy og kjøretøy tilhørende egne gjester. Samt endre på registrerte kjøretøy.
- Det vil være mulig å til enhver tid ha inntil 2 aktive parkeringstillatelser og inntil 10 gjesttillatelser pr. andelseier. Gjesteplasser registreres for 1 døgn pr. Registrering.
- Ved flytting vil andelseiers tilgang til nettsiden deaktiveres og alle dennes parkeringstillatelser slettes.

Den nye parkeringsordningen trådte i kraft den 1. juni 2018.

Styret ber om at vedlagte registrerings-skjema fylles ut av andelseier/leietaker, signeres og leveres i styrets postkasse i Gråtrostvegen 10.

Dere vil etter registrering motta epost fra noreply@trondheimparkering.no hvor dere finner innlogging og link til siden som skal brukes for registrering av biler og gjester.

Skjemaet finnes også på borettslagets hjemmeside http://www.ustmyra.no under skjema.

Spørsmål om parkeringsordningen rettes til styret via kontaktskjema på hjemmesiden.

Vennlig hilsen

Styret i Ustmyra borettslag

GRÅTROSTVEGEN 58B

Nabolaget Åsheim skole - vurdert av 46 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Bekkasinvegen	Linje 1, 52, 53, 109	5 min / 0.4 km
Heimdal stasjon	Linje R70	14 min / 1.2 km
Trondheim S	Linje F6, F7, R60, R70, R71	19 min / 13.1 km
Trondheim Værnes		37 min

SKOLER

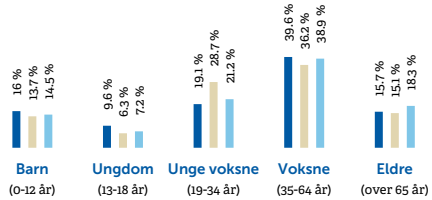
Åsheim barneskole (1-7 kl.)	306 elever, 17 klasser	6 min / 0.4 km
Kattem skole (1-7 kl.)	384 elever, 25 klasser	6 min / 0.5 km
Stabbursmoen skole (1-7 kl.)	316 elever, 20 klasser	11 min / 1 km
Breidablikk skole (1-7 kl.)	304 elever, 23 klasser	17 min / 1.5 km
Åsheim ungdomsskole (8-10 kl.)	457 elever, 29 klasser	3 min / 0.3 km
Heimdal videregående skole	730 elever	6 min / 2.9 km
Kristen videregående skole - Trøndelag	480 elever	9 min / 3.8 km

KVALITET PÅ SKOLENE
Veldig bra 79/100

OPPLEVD TRYGGHET
Veldig trygt 77/100

NABOSKAPET
Høflige 65/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Åsheim skole	1 113	466
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Ustmyra barnehage (4-5 år)	37 barn	3 min / 0.2 km
Kattem barnehage (1-5 år)	83 barn	5 min / 0.4 km
Torvsletta barnehage (1-3 år)	48 barn	5 min / 0.4 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Ringvålveien		5 min
Coop Prix Kattem	Post i butikk, PostNord	5 min / 0.4 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE
Nærhet til skog og mark 87/100

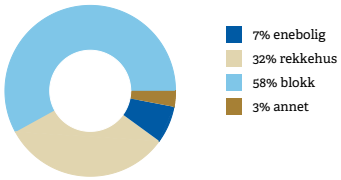
STØYNIVÅET
Lite støynivå 87/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE
Veldig bra 82/100

SPORT

Åsheim idrettsplass Aktivitetshall, ballspill, fotball	1 min 0.1 km
Kattem skole Aktivitetshall, ballspill	5 min 0.4 km
EasyFit Heimdal	11 min
Feel24 Heimdal	11 min

BOLIGMASSE

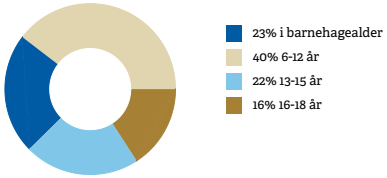


> «Fint og ettertraktet strøk nært skoler og Heimdal sentrum.»
>
> Sitat fra en lokalkjent

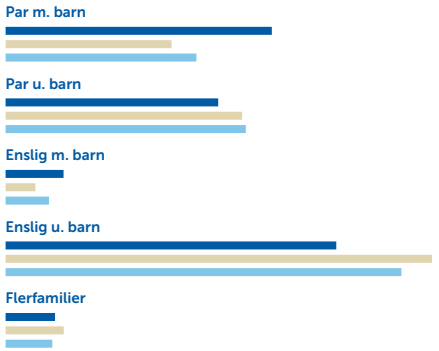
VARER/TJENESTER

City Syd	7 min
Boots apotek Heimdal	12 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



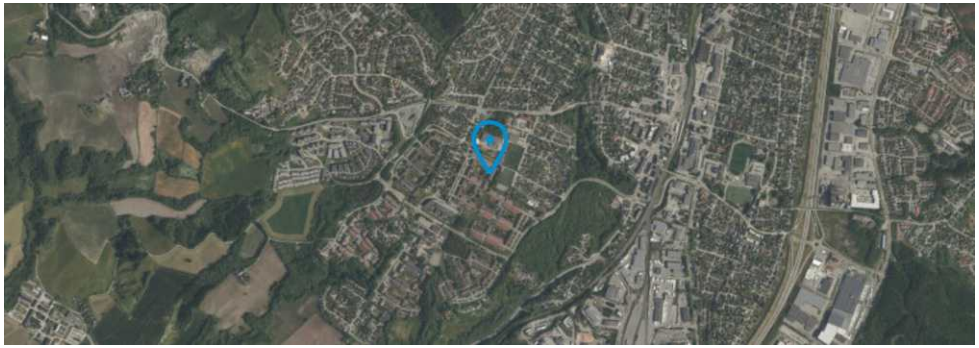
FAMILIESAMMENSETNING

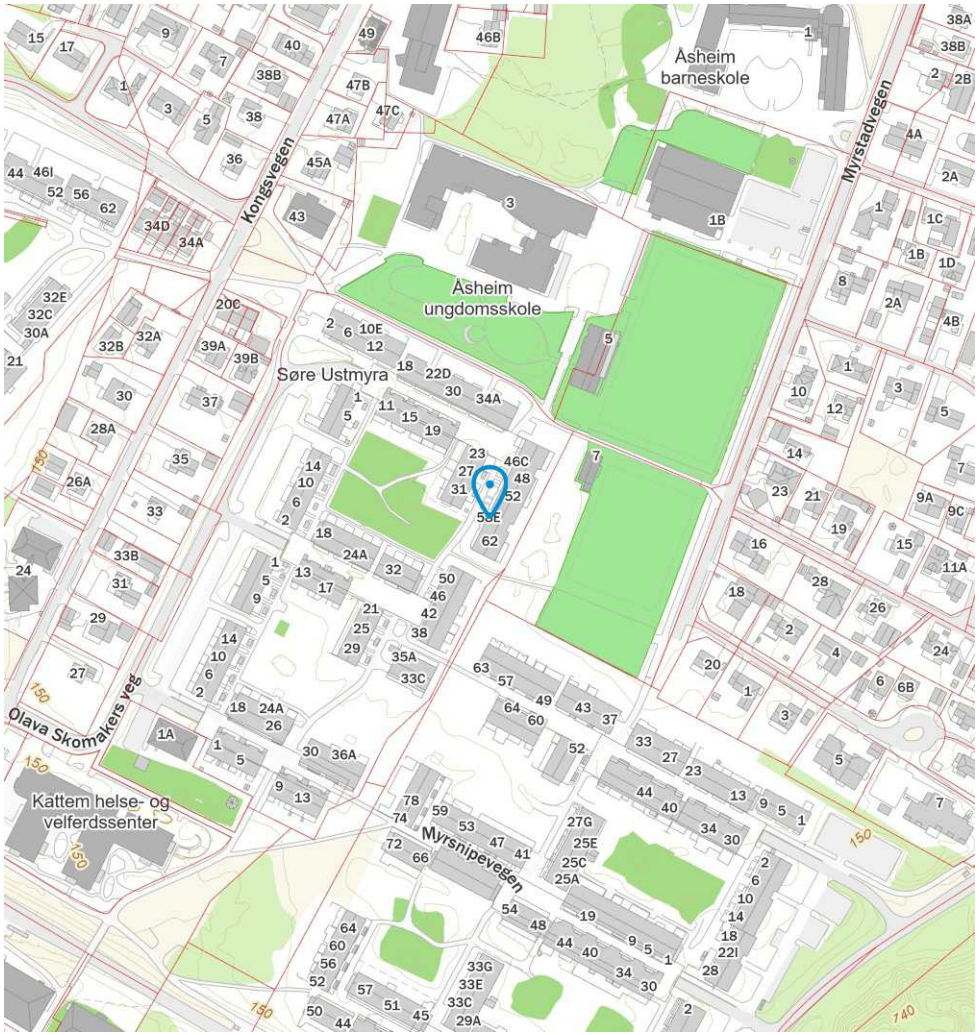


SIVILSTAND

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

3. **Varmekilder**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. **Tv, radio og musikkanlegg**. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. **Baderomsinnredning/utstyr**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. **Avtrekksvifter** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. **Lyskilder**. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, Prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. **Garasjehyller**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom. rente 6,90 %. Eff. rente 7,40 %. 2 mill o/2 år. Kostnad kr 152.598. Totalt kr 2.152.598.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport

Gjennomføring av budgiving

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille
slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Viktige avtalerettslige forhold
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 31260113 / Marthe Alvilde Frantzen, tlf. 938 25 260
Gråtrostvegen 58B, 7082 Kattem.
Andelsnr. 66 i USTMYRA BORETTSLAG, org.nr. 950041145, Trondheim kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 6 900,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 31260113
Salgsoppgaven er sist oppdatert 23.02.2026

EiendomsMegler 1

Marthe Alvilde Frantzen
Salgsleder/Eiendomsmegler

938 25 260
marthe.frantzen@em1.no

EiendomsMegler 1 Heimdal
Anne Ekrens veg 6, 7080 Heimdal

eiendomsmegler1.no